



# भारत का राजपत्र

## The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 100]  
No. 100]

नई दिल्ली, मंगलवार, जून 17, 2008/ज्येष्ठ 27, 1930  
NEW DELHI, TUESDAY, JUNE 17, 2008/JYAISTHA 27, 1930

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 16 जून, 2008

सं. टीएएमपी/9/2006-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार गांधीधाम टाउनशिप भूमि के दर संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास के प्रस्ताव को अस्थायी रूप से अनुमोदित करता है।

मामला सं. टीएएमपी/9/2006-केपीटी

कांडला पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(अप्रैल, 2008 के 22वें दिन पारित)

यह मामला गांधीधाम टाउनशिप भूमि (जीटीएल) के दर संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. गांधीधाम टाऊनशिप भूमि (जीटीएल) का दर ढाँचा इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार अक्तूबर, 1999 में संशोधित किया गया था। बाद में 31 दिसंबर, 1999 को एक शुद्धिपत्र अधिसूचित किया गया था जिसमें उल्लेख किया गया था कि मूल्य में अनर्जित वृद्धि के 50 प्रतिशत की दर से हस्तांतरण प्रभारों का वसूली संबंधी उपबंध अनुमोदित नहीं किया गया था क्योंकि यह ऐसी दरें अनुमोदित करने के लिए इस प्राधिकरण के अधिकार में नहीं था। चूंकि अनुमोदित दरों में वृद्धि की समीक्षा करना विभिन्न उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त विभिन्न अस्वावेदनों का नतीजा था, इसलिए इस प्राधिकरण ने समीक्षा के पश्चात मामले के निपटान तक 29 अक्तूबर, 1999 के अपने आदेश के कार्यान्वयन पर रोक लगा दी थी। केपीटी ने नवम्बर, 2001 में एक संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया था।

3.1. इस प्राधिकरण ने केपीटी से नवम्बर, 2007 में प्राप्त संशोधित प्रस्ताव का निपटान करते समय 21 मार्च, 2002 को निम्नलिखित आदेश जारी किए थे:-

- (क). प्रचालन की अंतरिम रोक हटा ली गई है।
- (ख). आदेश दिनांक 29 अक्तूबर, 1999 द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें 1 जनवरी, 1999 से पहले आबंटित प्लॉटों के मामले में लागू नहीं होंगी; इन मामलों में पूर्व-संशोधित दरें लागू रहेंगी।
- (ग). आदेश दिनांक 29 अक्तूबर, 1999 द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें 1 जनवरी, 1999 को अथवा उसके पश्चात आबंटित प्लॉटों के मामले में लागू होंगी।
- (घ). संपूर्ण दर ढाँचे की जनवरी, 2004 में समीक्षा की जाएगी।

3.2. इस परिप्रेक्ष्य में, केपीटी ने जीटीएल के दर ढाँचे के संशोधन के लिए 3 जनवरी, 2006 को अपना प्रस्ताव दाखिल किया था।

4.1. पत्तन द्वारा अपने प्रस्ताव में कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i). दर ढाँचे के संशोधन के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए केपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक दर संशोधन समिति का गठन किया गया था। इस समिति में उप आयुक्त, अंजार सहित केपीटी के अधिकारी शामिल थे।
- (ii). समिति ने विभिन्न कारकों पर विचार किया जैसे -

  - (क). टीएमपी द्वारा पहले अनुमोदित दरें,
  - (ख). स्टाप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित दरें,
  - (ग). वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपक्रांत आधार पर निर्धारित दरें,
  - (घ). वर्ष 2004 में हुई नीलामी में गांधीधाम में सेक्टर सं. 8, 9, 10, 11, 12, 1-ए और एन्यू-3 में ऑफर किए गए प्लॉटों के लिए उद्धरित उच्चतम, न्यूनतम और औसत प्रीमियम, और
  - (ङ). जुलाई, 2004 और अगस्त, 2005 अवधि के दौरान विभिन्न सेक्टरों में उनके प्लॉटों के हस्तांतरण के लिए प्रस्तुत किए गए आवेदन-पत्रों में पट्टेदारों द्वारा स्वैच्छक रूप से घोषित उच्चतम, न्यूनतम और औसत विचार राशियाँ।

4.2. केपीटी का मानना था कि विभिन्न सेक्टरों का भिन्न-भिन्न विचार और महत्व होता है और इसलिए समिति ने सेक्टर-वार दरों की सिफारिश की थी जोकि निम्नवत् है:-

- (1). **सेक्टर 1 से 5: (आवासीय सेक्टर)** - ये गांधीधाम के पॉश और प्राइम आवासीय सेक्टर हैं। इन 5 सेक्टरों के मामले में और औसत दर रु 400/- प्रति वर्ग मीटर है। राज्य सरकार ने इन 5 सेक्टरों के लिए विभिन्न दरें निर्धारित की हैं औसत विचार राशि रु 1091/- प्रति वर्ग मीटर आती है। हस्तांतरण आवेदन-पत्रों में इन सभी 5 सेक्टरों के मामले में पट्टेदारों द्वारा घोषित विचार राशि के बीच होती चाहिए और ऐसी स्थिति में, इसने रु 800/- प्रति वर्ग मीटर की दर की सिफारिश की थी जोकि वर्ष 1999 में टीएमपी द्वारा निर्धारित दर की दोगुनी है।

(2). **सेक्टर 6 और 7: (आवासीय सेक्टर)** — ये दो सेक्टर प्राइम क्षेत्रों से थाढ़ ही दूर हैं। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित दरें ₹0 425/- प्रति वर्ग मी0 और ₹0 455/- प्रति वर्ग मी0 हैं। समिति ने सेक्टर 6 और 7 के लिए राज्य सरकारों द्वारा निर्धारित दरों को लेने का निर्णय लिया था और ₹0 440/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(3). **सेक्टर 8 : (व्यावसायिक सेक्टर)** — नगर के बीच में स्थित यह प्राइम व्यावसायिक क्षेत्र है। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 800/- प्रति वर्ग मी0 है और राज्य सरकार ने ₹0 1890/- प्रति वर्ग मी0 निर्धारित की थी। इस सेक्टर में प्लॉटों के लिए वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित प्रीमियम राशि अभी भी ज्यादा है। समिति ने टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दर को दोगुना करने की सिफारिश की थी, जोकि ₹0 1600/- प्रति वर्ग मी0 आती है।

(4). **सेक्टर 9 : (कार्यालयी क्षेत्र)** — यह प्राइम क्षेत्र है। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1200/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार ने ₹0 2750/- प्रति वर्ग मी0 निर्धारित की थी। अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर ₹0 1471/- प्रति वर्ग मी0 है और वर्ष 2004 के दौरान उद्धरित उच्चतम प्रीमियम ₹0 1100/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित उच्चतम प्रीमियम ₹0 1200/- जोकि ₹0 2300/- प्रति वर्ग मी0 होती है, पर विचार किया था। तथापि, समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर को दोगुना करने का निर्णय लिया था और ₹0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(5). **सेक्टर 10 : (हल्का औद्योगिक क्षेत्र)** — टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 800/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर ₹0 325/- है और अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर ₹0 980/- प्रति वर्ग मी0 है और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम ₹0 20/- है। समिति ने अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर अर्थात् ₹0 980/- और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम अर्थात् ₹0 20/- लेने का निर्णय लिया था और ₹0 1000/- प्रति वर्ग मी0 की सिफारिश की थी।

(6). **सेक्टर 11 : (हल्का औद्योगिक और गोदाम)** — टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1000/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर कम है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर में 25 प्रतिशत वृद्धि करने का निर्णय लिया था, जोकि ₹0 1250/- प्रति वर्ग मी0 होती है जोकि वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम के समकक्ष है। समिति ने ₹0 1250/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(7). **सेक्टर 12 : (उत्पादन क्षेत्र)** — टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1000/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर कम है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर में 25 प्रतिशत वृद्धि करने का निर्णय लिया था जोकि ₹0 1250/- प्रति वर्ग मी0 होती है जोकि वर्ष 2004 की नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम के भी समकक्ष है। समिति ने ₹0 1250/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(8). **सेक्टर 13 और 14 : (आवासीय क्षेत्र)** — सेक्टर 13 में प्लॉट गुजरात हाऊसिंग बोर्ड को आवंटित किए गए हैं और सेक्टर 14 समाज के कमज़ोर तबकों के लिए चिह्नित किया गया है। ये सेक्टर क्षेत्र गांधीधाम नगर के बाहर और प्राइम आवासीय क्षेत्र से बहुत दूर स्थित हैं। इन सेक्टरों के लिए टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने ₹0 440/- प्रति वर्ग मी0 की दर अर्थात् सेक्टर 6 और 7 के लिए अनुशंसित दर की सिफारिश की थी।

(9). **सेक्टर 1-क : (संचुक्त क्षेत्र)** — यह क्षेत्र नगर के बीच में है और प्राइम आवासीय और व्यावसायिक क्षेत्रों से घिरा हुआ है। इस क्षेत्र का इस्तेमाल कार्यालयों, दूकानों और आवासीय प्रयोजनों के लिए किया जाता है और इन प्लॉटों पर पूर्ण निर्माण स्थीकृत है। स्टांप डियूटी प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित प्रीमियम बहुत अधिक है। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1600/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने इस सेक्टर के लिए टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर के दोगुना का निर्णय लिया था और ₹0 3200/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(10). **एनयू-10 ख और एनयू-3 : (आवासीय क्षेत्र)** — एनयू-10-ख और एनयू-3 गांधीधाम नगर के बीच में हैं और प्राइम आवासीय स्थान हैं। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर को दोगुना करने का निर्णय लिया था और ₹0 800/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(11). **एनयू-4: (आवासीय क्षेत्र)** – एनयू-4 एक आवासीय क्षेत्र है और प्राइम आवासीय क्षेत्र से थोड़ा ही दूर है। टीएमपी द्वारा निर्धारित दर रु0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने इस क्षेत्र के लिए रु0 500/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(12). **डीसी-6 मेन:** लगभग 100 प्लॉट संयुक्त प्रयोजनों के लिए डीसी-6 मेन क्षेत्र में विकसित किए गए हैं और इस क्षेत्र के लिए अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। सेक्टर 1क (संयुक्त क्षेत्र) के लिए, समिति ने रु0 3200/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी। चूंकि यह क्षेत्र भी गांधीधाम नगर में प्राइम क्षेत्र में है, परंतु टैगोर रोड से थोड़ा ही दूर है, समिति ने रु0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर अर्थात् सेक्टर 1क, गांधीधाम के लिए अनुशंसित दर के तीन-चौथाई की सिफारिश की थी।

(13). **आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट:** ये आवासीय क्षेत्रों में आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट, शापिंग प्लॉट हैं जिसके लिए वर्ष 1999 में कोई दर निर्धारित नहीं की गई थी। समिति ने सिफारिश की थी कि तत्संबंधी क्षेत्रों अर्थात् आवासीय क्षेत्रों के लिए निर्धारित दरें ऐसे प्लॉटों पर भी लागू होंगी। एनयू-4, डीसी-6 के लिए अनुशंसित रु0 500/- की दर भी एनयू-4, गांधीधाम में उपलब्ध शापिंग प्लॉटों के आवंटन के लिए मूल कीमत के रूप में ली जाएगी।

(14). **डिस्ट्रिक्ट सेंटर-5 (डीसी-5):** डीसी-5 आवासीय प्रयोजन के लिए आरक्षित है और अदीपुर नगर के नजदीक है। टैगोर रोड पर डीसी-5 के सामने आवासीय क्षेत्र एसआरसी लिमिटेड द्वारा आबंटित किया गया है और आबंटियों ने इस क्षेत्र में घरों का निर्माण शुरू कर दिया था। डीसी-5 एक अविकसित क्षेत्र है जिसमें एनयू-1, 2, 3, 4 और 5 शामिल हैं और, क्षेत्रीकरण के अनुसार, डीसी-5 मेन व्यावसायिक प्रयोजन के लिए आरक्षित है। यूंकि इस क्षेत्र का अभी विकास किया जाना है, इसलिए कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। डीसी-5 के एनयू-5 में 55 एकड़ क्षेत्र राज्य सरकार को भूकंप पीड़ितों के पुनर्वास के लिए आबंटित किया गया है और इस क्षेत्र में निर्माण कार्य प्रगति पर है। चूंकि कुछ सरकारी विभागों और संस्थाओं ने आवासीय प्लॉटों के आवंटन के लिए सम्पर्क किया है, केपीटी के अनुसार, इसलिए डीसी-5 के लिए भी दर ढाँचा निर्धारित करना आवश्यक हो गया है।

**(क). डीसी-5 का एनयू-1, 2 और 5:**

एनयू-1, 2 और 5 क्षेत्र टैगोर रोड अर्थात् राज्य राजमार्ग के बिल्कुल नजदीक हैं और प्राइम आवासीय स्थान होंगा। समिति ने रु0 800/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी जोकि सेक्टर 1 से 5 के लिए अनुशंसित रु0 800/- की दर के समकक्ष है।

**(ख). डीसी-5 का एनयू-3 और 4:**

एनयू-3 और 4 टैगोर रोड अर्थात् राज्य राजमार्ग से दूर हैं। समिति ने रु0 440/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी जोकि सेक्टर 6 और 7 के लिए अनुशंसित रु0 440/- की दर के समकक्ष है।

**(ग). डीसी-5 मेन:**

डीसी-5 के सभी निवासियों की जरूरतों को पूरा करने के लिए डीसी-5 को व्यावसायिक क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना होगा। डीसी-6 मेन के लिए, समिति ने रु0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर अर्थात् सेक्टर 1-क के लिए अनुशंसित दर की तीन-चौथाई की सिफारिश की थी। समिति ने डीसी-6 मेन के लिए यथा लागू रु0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर, जोकि डीसी-5 मेन के लिए भी लागू होगी, की सिफारिश की थी।

5.1. जीटीएल के लिए दर ढाँचे के संशोधन और निर्धारण के लिए समिति की सिफारिश केपीटी के निदेशक मंडल ने अक्टूबर, 2005 में अनुमोदित की थी जोकि निम्नवत् है:-

क्र.सं.	सेक्टर	वर्ष 1999 में टीएमपी द्वारा अनुमोदित दर (रुपये प्रति वर्ग मी०)	केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये प्रति वर्ग मी०)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	सेक्टर-1	400	800
2.	सेक्टर-2	400	800
3.	सेक्टर-3	400	800
4.	सेक्टर-4	400	800
5.	सेक्टर-5	400	800
6.	सेक्टर-6	400	440
7.	सेक्टर-7	40	440
8.	सेक्टर-8	800	1600
9.	सेक्टर-9	1200	2400
10.	सेक्टर-10	800	1000
11.	सेक्टर-11	1000	1250
12.	सेक्टर-12	1000	1250
13.	सेक्टर-13	400	440
14.	सेक्टर-14	400	440
15.	1-क	1600	3200
16.	एनयू-10-ख	400	800
17.	एनयू-3	400	800
18.	एनयू-4	400	500
19.	डीसी-6 मेन (संयुक्त प्रयोजन)	.....	2400
20.	डीसी-5 (क). एनयू-1, 2 और 5 " (ख). एनयू-3 और 4 " (ग). डीसी-5 मेन	..... ..... .....	800 440 2400

5.2. उपर्युक्त तालिका के क्र.सं. 19 पर दिया गया सेक्टर, पत्तन द्वारा यथा सूचित, एक विकसित क्षेत्र है परंतु अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। वहीं क्र.सं. 20 में दिए गए सेक्टरों को अभी विकसित किया जाना है और इन सेक्टरों के लिए भी कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। इन सेक्टरों में कुछ प्लॉट विकसित किए जा रहे हैं और इसलिए, केपीटी के अनुसार, इन सेक्टरों के लिए दर ढाँचा निर्धारित किया जाना जरूरी है।

5.3. आवासीय-सह-शार्पिंग प्लॉटों के मामले में, केपीटी ने प्रस्तावित किया है कि तत्संबंधी क्षेत्रों अर्थात् आवासीय क्षेत्र के लिए निर्धारित दरें ऐसे आवासीय-सह-शार्पिंग तथा शार्पिंग प्लॉटों पर लागू होंगी और एनयू-4 के लिए प्रस्तावित ₹0 500/- प्रति वर्ग मी० की दर वहां पर उपलब्ध शार्पिंग प्लॉटों के आबंटन के लिए मूल कीमत भी होगी।

5.4. केपीटी ने प्रस्तावित किया है कि उपर्युक्त पैरा 5.1 के अधीन तालिका के अंतिम कॉलम में निर्दिष्ट दरें भूमि आबंटन के लिए मूल विचार राशि होंगी और पहले से आबंटित प्लॉटों के लिए हस्तांतरण शुल्क की गणना और वसूली, आबंटित प्लॉटों के लिए, वार्षिक भूमि किराया के संशोधन और आस्तियाँ की गणना और वसूली के लिए, आदि सहित सभी प्रयोजनों के लिए प्रचलित बाजार मूल्य रूप में सुविचारित की जाएंगी।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, यह प्रस्ताव टिप्पणियों के लिए विभिन्न पटटेदारों के बीच परिचालित किया गया था। उपयोक्ता संस्थाओं से जैसे और जब प्राप्त टिप्पणियाँ केपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना/टिप्पणियों के रूप में अग्रेषित की गई थीं। केपीटी ने उपयोक्ता/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया था।

7.1. इस प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, हमारे पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2006 द्वारा केपीटी से ग्रांडीधाम टाउनशिप में केपीटी के नियंत्रण की भूमि के कुल क्षेत्र की सेक्टर-वार सूचना भेजने का अनुरोध किया गया था। केपीटी ने माँगे गए व्यारे अपने पत्र दिनांक 6 नवम्बर, 2006 द्वारा भेज दिए गए थे जोकि निम्नवत् हैं:-

## भूमि की सेक्टर-वार उपलब्धता:

क्र. सं.	अवासीय	व्यावसायिक	सेवा	हस्ता उद्योग	अन्य	अनाबंटित रह गए क्षेत्र	भूमि की लागत और विकास लागत, यदि कोई बाद में खर्च की गई हो
1क		420(संयुक्त)			14	33 प्लॉट	
1	96	19			6		
2	148	6			8		
3	128	24			3		
4	241	18			3		
5	764	37			4		
6	448	42			8		
7	514	50			1		
8			138		9	02 प्लॉट	
9			113		9	11 प्लॉट	
10क				78	3	05 प्लॉट	
10ख					22	02 प्लॉट	
10ग					38	1	15 प्लॉट
11					47		19 प्लॉट
12क					3	5	02 प्लॉट
12ख					4	1	02 प्लॉट
12ग					4		
12घ					2	1	
12ड.					2		
12च					1		05 प्लॉट
12छ						5	
14						2	
एनयू-3	585				7	3 प्लॉट	
एनयू-4	1535				11		
एनयू-10ख	589				3		

प्लॉटों के आवंटन के पश्चात्, विकास की लागत खर्च नहीं की गई है।

7.2. हमारे पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2006 द्वारा माँगे गए विभिन्न बिन्दुओं पर अन्य सूचना / स्पष्टीकरण और केपीटी द्वारा अपने जवाबों पत्र दिनांक 6 नवम्बर, 2006 और 13 नवम्बर, 2006 द्वारा भेजे गए स्पष्टीकरणों को नीचे साथ-साथ रखा गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	केपीटी का जवाब
1.	(क). विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्रों के सेक्टर-वार व्यारे दर्शाते हुए जीटीएल की अभिन्यास योजना।	विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्रों के सेक्टर-वार व्यारे दर्शाते हुए अभिन्यास योजना भेजी गई है। सेक्टर के भीतर अनाबंटित प्लॉटों के व्यारे भी भेजे गए हैं।
	(ख). सेक्टरों के भीतर खुले क्षेत्रों, यदि कोई हों, के व्यारे।	खुले क्षेत्रों के व्यारे अभिन्यास योजना में दर्शाए गए हैं।
	(ग). 1 जनवरी, 1999 से पहले और 1 जनवरी, 1999 के पश्चात् आबंटित प्लॉटों के सेक्टर-वार व्यारे।	सेक्टर-वार व्यारे और 1 जनवरी, 1999 से पहले आबंटित प्लॉटों की जानकारी भेजी गई है। 1 जनवरी, 1999 के पश्चात् कोई प्लॉट आबंटित नहीं किए गए हैं।
	(घ). वर्ष 1999 से वर्ष 2006 अवधि के दौरान स्टांप डियूटी के प्रयोजन के लिए गुजरात की राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों के सेक्टर-वार व्यारे।	वर्ष 1999 से वर्ष 2006 अवधि के लिए स्टांप डियूटी प्रयोजन हेतु गुजरात की राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों के सेक्टर-वार व्यारे भेजे गए हैं। तथापि, यह कहा गया है कि वर्ष 1999 से स्टांप डियूटी संशोधित नहीं की गई है।
	(ङ). वह आधार जिसपर वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रेट दरें निर्धारित की गई थीं।	अपफ्रेट दरें जोकि वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए निर्धारित की गई थीं प्रति वर्ग मीटर मूल विचार राशि (अर्थात् विकास प्रभार) और प्रति वर्ग मीटर अपफ्रेट भूमि किराया (अर्थात् भूमि किराया जोकि 30 वर्षों के लिए 12 प्रतिशत की दर से छूट प्राप्त विकास प्रभारों का 2.5 प्रतिशत है) के आधार पर थीं।

	(च). जीटीएल में केपीटी द्वारा उपलब्ध करवाई गई मूलभूत सुविधाएं जैसे पानी, सड़क, बिजली, आदि और उनपर खर्च वर्ष-वार व्यय।	मूलभूत सुविधाएं जैसे पानी, बिजली, सड़क आदि कांडला पत्तन न्यास द्वारा नहीं नगरपालिका द्वारा उपलब्ध करवाई जाती हैं। तथापि, कांडला पत्तन न्यास टार्फनशिप की जल-निकासी और बागवानी पर खर्च करता है। पिछले 5 वर्षों के दौरान जल-निकासी और बागवानी पर हुआ व्यय निम्नवत् है—																										
		(रुपयों में)																										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">वर्ष</th> <th colspan="2">विवरण</th> <th rowspan="2">कुल</th> </tr> <tr> <th>जल-निकासी</th> <th>बागवानी</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2001-02</td> <td>2896287</td> <td>1140000</td> <td>4036287</td> </tr> <tr> <td>2002-03</td> <td>2452545</td> <td>360000</td> <td>2812545</td> </tr> <tr> <td>2003-04</td> <td>2637358</td> <td>580152</td> <td>3217510</td> </tr> <tr> <td>2004-05</td> <td>2479896</td> <td>538354</td> <td>3018250</td> </tr> <tr> <td>2005-06</td> <td>2212800</td> <td>430000</td> <td>2642800</td> </tr> </tbody> </table>	वर्ष	विवरण		कुल	जल-निकासी	बागवानी	2001-02	2896287	1140000	4036287	2002-03	2452545	360000	2812545	2003-04	2637358	580152	3217510	2004-05	2479896	538354	3018250	2005-06	2212800	430000	2642800
वर्ष	विवरण			कुल																								
	जल-निकासी	बागवानी																										
2001-02	2896287	1140000	4036287																									
2002-03	2452545	360000	2812545																									
2003-04	2637358	580152	3217510																									
2004-05	2479896	538354	3018250																									
2005-06	2212800	430000	2642800																									
	(छ). प्राधिकरण जिसके अधीन केपीटी द्वारा वर्तमान में हस्तांतरण शुल्क वसूल किया जाता है।	हस्तांतरण शुल्क सरकार दिशा-निर्देशों के अनुसार वसूल किया जाता है।																										
2.	यह कहा गया है कि लगभग 100 प्लॉट डीसी-6 मेन क्षेत्र में संयुक्त प्रयोजनों के लिए विकसित किए गए हैं जिसके लिए अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। कृपया स्पष्ट करें कि संयुक्त प्रयोजन से क्या अभिप्राय है। निम्नलिखित बिन्दु भी भेजें—	संयुक्त प्रयोजन अर्थात् जहां आवासीय-सह-शापिंग प्रयोजनों के लिए प्लॉट आवंटित किए जाते हैं। यह क्षेत्र, जोकि ऐसे प्रयोजनों के लिए माना जाता है, संयुक्त क्षेत्र कहा जाता है।																										
	(क). इन प्लॉटों को विकसित करने पर हुआ व्यय;	डीसी-6 मेन क्षेत्र में इन प्लॉटों का विकास करने में ₹0 67.88 लाख खर्च किए गए हैं।																										
	(ख). इन नए विकसित किए गए प्लॉटों के रखरखाव पर किया जा रहा व्यय।	विकास के पश्चात प्लॉट/भूखंड गांधीधाम नगरपालिका को हस्तांतरित किया जा रहा है जो सड़कों का रखरखाव और उन क्षेत्रों में आने वाली अन्य सुविधाओं की देखभाल करेगा। वैसे इन प्लॉटों के रखरखाव पर कोई विशेष व्यय नहीं किया जा रहा है और गांधीधाम के सभी ऐसे प्लॉट सामान्य हैं। कांडला पत्तन न्यास केवल जल-निकासी और बागवानी पर व्यय करता है।																										
3.	गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने उल्लेख किया है कि केपीटी भूमि का स्वामी नहीं है और केपीटी ने 7 मार्च, 2002 को हुई संयुक्त सुनवाई में टीएमपी के समक्ष निवेदन किया था कि वह पट्टा किराया और भूमि किराया अपनी हकदारी स्थापित करने और विकास प्रभारों की वसूली के लिए एकत्र करता है। केपीटी से अनुरोध है कि जीसीसीआई के दावे पर अपनी टिप्पणियां दे।	जीसीसीआई का दावा सही नहीं है। कांडला पत्तन न्यास भारत सरकार की ओर से भूमि का यथार्थतः स्वामी है। विकास आयुक्त, कांडला द्वारा सचिव, भारत सरकार, परिवहन एवं संचार मंत्रालय, परिवहन विभाग को भेजे गए पत्र सं. 10-टीएस(5)/87 दिनांक 29 अप्रैल, 1958 के सार की फोटोकॉपी भेजी गई है।																										
4.	यह भी उल्लिखित किया गया था कि आवासीय क्षेत्रों में आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट हैं जिसके लिए अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। कृपया इन प्लॉटों का विकास करने में हुए व्यय की प्रकृति और उनके रखरखाव पर किए जा रहे व्यय सहित ऐसे प्लॉटों के बारे भेजें।	आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट संयुक्त क्षेत्र में आवंटित किए जाते हैं जिसमें पट्टाधारक को प्रथम तल पर आवास का निर्माण करने और भूतल पर व्यवसाय करने की सुविधा दी गई है। ऐसे संयुक्त प्लॉट सेक्टर 1क और डीसी-6 में आवंटित किए जाते हैं। 1क के लिए दरें पहले से उपलब्ध हैं जिसके लिए संशोधन का प्रस्ताव किया गया है। चूंकि डीसी-6 हाल ही में विकसित किया गया है, इसलिए इस सेक्टर के लिए कोई दरें उपलब्ध नहीं हैं और इसलिए यह प्रस्ताव किया गया है। जहां तक व्यय की प्रकृति का संबंध है इस क्षेत्र का विकास कांडला पत्तन न्यास द्वारा किया जाता है और यह व्यय पूरी रूप में माना जाता है। प्लॉटों के विकास के पश्चात इन्हें रखरखाव के लिए नगरपालिका को हस्तांतरित किया जाता है और इसलिए कांडला पत्तन न्यास जल-निकासी और बागवानी पर व्यय को छोड़कर कोई रखरखाव नहीं करता है।																										

5.	आवासीय क्षेत्रों पर लागू दरें आवासीय-सह-शापिंग और शापिंग प्लॉटों के लिए लागू किए जाने के लिए प्रस्तावित की गई है। चूंकि शापिंग क्षेत्र व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए हैं, इसलिए कृपया आवासीय-सह-शापिंग तथा शापिंग प्लॉटों के लिए आवासीय दर प्रस्तावित करने का औचित्य स्पष्ट करें।	आवासीय-सह-शापिंग प्लॉटों के लिए निर्धारित दरें संयुक्त क्षेत्र की श्रेणी के अधीन आती है और निर्धारित दरें सेक्टरों के लिए हैं ना कि चलाई जाने वाली गतिविधि के आधार पर। संयुक्त क्षेत्र में भूतल पर दूकानों और प्रथम तल पर आवास का निर्माण करने की अनुमति दी गई है ताकि उस क्षेत्र के निवासी अपनी और अन्य निवासियों की जरूरत को पूरा करने के लिए व्यवसाय कर सकें और आजीविका कमा सकें और दैसे भी दरें आवासीय-सह-शापिंग के लिए प्रस्तावित की गई हैं। संयुक्त क्षेत्र की दरें केवल आवासीय प्लॉटों की दरों की अपेक्षा अधिक (लगभग दोगुनी) हैं।
6.	कृपया स्पष्ट करें कि क्या उसी सेक्टर में कोई वर्गीकरण जैसे आवासीय, औद्योगिक और व्यावसायिक हैं।	वहां कोई वर्गीकरण जैसे आवासीय, औद्योगिक और व्यावसायिक नहीं हैं। तथापि, उस क्षेत्र के निवासियों की मूलभूत आवश्यकता को देखते हुए कुछ सेक्टरों में व्यावसायिक गतिविधि की अनुमति दी गई है। औद्योगिक सेक्टरों में कोई आवासीय आबंटन नहीं किए गए हैं।
7.	यह उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित दरें आस्तियों की गणना करने और वसूल करने के लिए भी मूल विचार होगा। कृपया आस्ति खंड स्पष्ट करें और जब इसकी विनंती की जाएगी और आधार जिसपर आस्ति राशि परिणित की जाती है।	आस्ति खंड मूलतः पट्टेदारों द्वारा किए गए उल्लंघनों से बचने के लिए एक प्रतिरोधक है जैसे जब मकान पट्टा विलेख किए जाने की तारीख से 24 महीनों के भीतर निर्मित नहीं किया जाता है अथवा जब आबंटित प्लॉटों पर मकान का निर्माण किए बिना पट्टेदारों द्वारा प्लॉट हस्तांतरित/बंधक किया जाता है। वर्तमान में वसूल की जा रही आस्ति परिषत्र में उल्लिखित की गई हैं जोकि अलग-से प्रस्तुत किया गया है। वसूल किए गए प्रभार वर्ष 1983 में किए गए दर संशोधन के दौरान निर्धारित उच्चतम विकास प्रभारों के बिन्न-बिन्न प्रतिशत हैं। अब जीटीएल के वर्तमान दरमान में विकास प्रभारों पर वर्तमान में लागू समान प्रतिशत पर आस्ति निर्धारित करने का प्रस्ताव किया गया है।
8.	कृपया पुष्टि करें कि एसआरसी को आबंटित भूखंड वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं है।	2800 एकड़ भूमि एसआरसी को आबंटित की गई है, और एसआरसी अपने पट्टेदारों से किराया और विकास प्रभार वसूल कर रहा है और इसलिए वर्तमान प्रस्ताव का उनपर प्रभाव नहीं पड़ेगा।
9.	इसकी पुष्टि भी करें कि इफको को आबंटित भूमि वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं है।	मैं इफको के पास पृथक क्षेत्र हूं, जोकि विभिन्न पट्टा व्यवस्था द्वारा शासित है। ऐसी स्थिति में, वे वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं हैं।
10.	कृपया पुष्टि करें कि वार्ष 2002 में अनुमोदित दर ढाँचा अभी भी जारी है (केपीटी के प्रस्ताव से यह स्पष्ट नहीं है क्या इसे किसी पूर्वव्यापी अनुमोदन की आवश्यकता है। यदि किसी पूर्वव्यापी अनुमोदन की आवश्यकता है तो कृपया पुष्टि करें कि क्या केपीटी द्वारा पट्टेदारों के साथ पट्टा करार में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी लिए अनुमति देते हुए खंड शामिल किया गया है।)	वर्ष 1999 के पश्चात दर ढाँचा नवीकृत/संशोधित नहीं किया गया है इसलिए वर्ष 2002 में कोई दरें अनुमोदित नहीं की गई थीं। वर्ष 1999 में टीएमपी ने आदेश दिया था कि वर्ष 1999 की संशोधित अनुमोदित दरें भूकंप पश्चात परिदृश्य के कारण लागू नहीं होंगी इसलिए पूर्व-संशोधित दरें जारी रहेंगी और आगे आदेश दिया था कि सम्पूर्ण दरों के ढाँचे की वर्ष 2004 में समीक्षा की जाएगी। दरों का संशोधन पूर्वव्यापी तारीखों अर्थात वर्ष 2004 से प्रभावी होगा। कांडला पत्तान न्यास द्वारा पट्टेदारों के साथ किए गए पट्टा करारों में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए अनुमति देते हुए एक खंड शामिल किया गया है।

11.	कृपया केपीटी और जीटीएल से वर्तमान में वसूल किया गया सेक्टर—वार राजस्व भेजें।	वर्तमान में प्राप्ति—योग्य सेक्टर—वार राजस्व निम्नवत् है— (रुपयों में)																																																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>सेक्टर सं.</th> <th>भूमि किलोमीटर</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15,372</td></tr> <tr><td>1क</td><td>6,39,047</td></tr> <tr><td>2</td><td>67,418</td></tr> <tr><td>3</td><td>12,515</td></tr> <tr><td>4</td><td>23,057</td></tr> <tr><td>5</td><td>37,602</td></tr> <tr><td>6</td><td>8,075</td></tr> <tr><td>7</td><td>89,856</td></tr> <tr><td>8</td><td>1,23,727</td></tr> <tr><td>9</td><td>84,663</td></tr> <tr><td>10क</td><td>48,843</td></tr> <tr><td>10ख</td><td>13,772</td></tr> <tr><td>10ग</td><td>29,702</td></tr> <tr><td>11</td><td>28,433</td></tr> <tr><td>12क</td><td>45,167</td></tr> <tr><td>12ख</td><td>14,557</td></tr> <tr><td>12ग</td><td>1,848</td></tr> <tr><td>12घ</td><td>1,518</td></tr> <tr><td>12च</td><td>2,654</td></tr> <tr><td>12छ</td><td>18,285</td></tr> <tr><td>एनयू 4 डीसी6</td><td>736</td></tr> <tr><td>एनयू 10ख</td><td>11,500</td></tr> <tr><td>एनयू 4 (पुणाना)</td><td>66,177</td></tr> <tr><td>एनयू 4 (नया)</td><td>32,710</td></tr> <tr><td>एनयू 3</td><td>19,527</td></tr> <tr><td>कुल</td><td>14,36,761</td></tr> </tbody> </table>	सेक्टर सं.	भूमि किलोमीटर	1	15,372	1क	6,39,047	2	67,418	3	12,515	4	23,057	5	37,602	6	8,075	7	89,856	8	1,23,727	9	84,663	10क	48,843	10ख	13,772	10ग	29,702	11	28,433	12क	45,167	12ख	14,557	12ग	1,848	12घ	1,518	12च	2,654	12छ	18,285	एनयू 4 डीसी6	736	एनयू 10ख	11,500	एनयू 4 (पुणाना)	66,177	एनयू 4 (नया)	32,710	एनयू 3	19,527	कुल	14,36,761
सेक्टर सं.	भूमि किलोमीटर																																																							
1	15,372																																																							
1क	6,39,047																																																							
2	67,418																																																							
3	12,515																																																							
4	23,057																																																							
5	37,602																																																							
6	8,075																																																							
7	89,856																																																							
8	1,23,727																																																							
9	84,663																																																							
10क	48,843																																																							
10ख	13,772																																																							
10ग	29,702																																																							
11	28,433																																																							
12क	45,167																																																							
12ख	14,557																																																							
12ग	1,848																																																							
12घ	1,518																																																							
12च	2,654																																																							
12छ	18,285																																																							
एनयू 4 डीसी6	736																																																							
एनयू 10ख	11,500																																																							
एनयू 4 (पुणाना)	66,177																																																							
एनयू 4 (नया)	32,710																																																							
एनयू 3	19,527																																																							
कुल	14,36,761																																																							
12.	कृपया वर्ष 2000-01 से 2005-06 के वास्तविक आय और व्यय तथा अगले 5 वर्षों के लिए अनुमानों के आधार पर निर्धारित प्रारूप में जीटीएल गतिविधि के, लिए पृथक लागत विवरण भेजें।	वर्ष 2001-02 से 2005-06 और अगले 5 वर्षों के लागत विवरण भेजे गए हैं।																																																						
13.	कृपया अतिरिक्त राजस्व जोकि प्रस्तावित दर ढाँचे के लेखा पर प्रतिवर्ष सृजित किया जाएगा, सहित वित्तीय विवीक्षाएं भेजें।	प्रस्तावित दर ढाँचे के लेखा पर प्रतिवर्ष प्रतिवर्धक राजस्व सृजन रु 23.48 लाख सृजित किया गया है।																																																						
14.	पूर्वकाल में यह बताया गया था कि गुजरात सरकार जीटीएल की वापसी के लिए केपीटी पर दबाव डाला जाता रहा है ताकि वे टाऊनशिप विकासित कर सकें। कृपया बताएं कि अब कैसी स्थिति है और क्या इस मामले में कोई निर्णय लिया गया है।	जहाजरानी, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा इस संबंध में कोई अंतिम निर्णय नहीं लिया गया है।																																																						
15.	जब इस प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 और 21 मार्च, 2002 जारी किए थे, तो यह सलाह दी गई थी कि केपीटी को केन्द्रीय सरकार की उपयुक्त मंजूरी से प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया के संदर्भ में जनता को फ्रीहोल्ड आधार पर भूखंडों को बेचने की संभावना ढूँढ़नी चाहिए। कृपया इस संबंध में की गई कार्रवाई, यदि कोई हो, के बारे में बताएं।	सरकारी दिशा-निर्देश प्रतिस्पर्धी बोली के माध्यम से भूमि को 30/99 वर्षों के पट्टे पर दिया जाए।																																																						

16.	कृपया पुष्टि करें कि वर्तमान प्रस्ताव केन्द्र सरकार द्वारा अनुशोदित एवं पत्तनों को पत्र सं. पीटी-170 1/55/87-पीटी दिनांक 8 मार्च, 2004 के अधीन संप्रेषित कांडला पत्तन न्यास के लिए भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।	वर्तमान प्रस्ताव पूरी तरह से केन्द्र सरकार द्वारा दिशा-निर्देश दिनांक 8 मार्च, 2004 द्वारा अनुशोदित भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।																						
17.	इसकी भी पुष्टि करें कि प्रस्तावित दर ढाँचा ऊपर उल्लिखित भूमि उपयोग योजना में यथा प्रतिबंधित उपयोग के अनुसार है।	हाँ, प्रस्तावित दर ढाँचा भूमि उपयोग में यथा प्रतिबंधित उपयोग के अनुसार है।																						
18.	यदि किसी मामले पर वर्तमान प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि उपयोग योजना से विपरित करता है तो कृपया उसके ब्यारे और कारण बताएं।	भूमि उपयोग योजना से कोई विपरित नहीं है।																						
19.	भूमि के क्षेत्र, सेक्टर-वार, यदि लाइसेंस आधार पर आबंटित किया गया हो, उसके ब्यारे भेजें।	परित्यक्त और लाइसेंस आधार पर आबंटित सेक्टर-वार भूमि दर्शाने वाला विवरण निम्नवत् है:-																						
20.	भूमि के क्षेत्र, सेक्टर-वार, यदि निम्नलिखित मामलों में आबंटित किया गया हो, ब्यारे भेजें:- (क). धार्मिक संस्थाएं (ख). सामाजिक प्रयोजन	<p>धार्मिक मन्दिर के लिए भूमि आबंटित नहीं की गई है।</p> <p>सामाजिक प्रयोजन के लिए सेक्टर-वार आबंटित भूमि के क्षेत्र निम्नवत् हैं-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>सेक्टर सं.</th> <th>सामाजिक प्रयोजन</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1क</td> <td>6 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>5 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>शून्य</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ग). पत्तन गतिविधि में सुधार करने के लिए कोई संयुक्त उद्यम जहां केपीटी एक पक्ष हो।</p> <p>(घ). विशेष आर्थिक जोन के लिए कोई संयुक्त उद्यम जहां केपीटी एक पक्ष हो।</p> <p>एसईजेड के लिए किसी प्रकार के संयुक्त उद्यम के लिए भूमि आबंटित नहीं की गई है जहां केपीटी एक पक्ष हो।</p> <p>21. अपफ्रंट अधार पर वार्षिक आधार पर पट्टे पर दी गई भूमि और प्रति पट्टा/लाइसेंस प्राप्त जमानत राशि भेजें।</p> <p>केवल गुजरात बिजली बोर्ड को अपफ्रंट आधार पर भूमि आबंटित की गई है।</p>	सेक्टर सं.	सामाजिक प्रयोजन	1क	6 प्लॉट	1	5 प्लॉट	2	2 प्लॉट	3	1 प्लॉट	4	2 प्लॉट	5	शून्य	6	2 प्लॉट	7	1 प्लॉट	8	2 प्लॉट	9	1 प्लॉट
सेक्टर सं.	सामाजिक प्रयोजन																							
1क	6 प्लॉट																							
1	5 प्लॉट																							
2	2 प्लॉट																							
3	1 प्लॉट																							
4	2 प्लॉट																							
5	शून्य																							
6	2 प्लॉट																							
7	1 प्लॉट																							
8	2 प्लॉट																							
9	1 प्लॉट																							

22.	कृपया पुष्टि करें कि वर्तमान प्रस्ताव के पीटी द्वारा अपनी भूमि आवश्यकताओं और भूमि, जिसे पत्तन छोड़ सकता है, की पहचान करने के पश्चात ही प्रस्तुत किया गया है।	कांडला पत्तन न्यास की भूमि आवश्यकताएं भूमि उपयोग योजना में पहले से निर्धारित हैं और, इसलिए, वर्तमान प्रस्ताव इसे प्रभावित करने वाले सभी कारकों पर विचार करते हुए तैयार किया गया है।
23.	के पीटी द्वारा प्रस्तावित दरें (i) वर्ष 1999 में टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दरों (ii) स्टाप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों (iii) वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दरों और (iv) कुछ सेक्टरों में ऑफर किए गए प्लॉटों के लिए वर्ष 2004 में हुई नीलामी में उद्धरित (उच्चतम, न्यूनतम और औसत) प्रीमियम पर आधारित हैं। सरकारी पत्र दिनांक 8 मार्च, 2004 के अनुसार, निम्नलिखित की कोई अथवा सभी : (i) राज्य सरकार के सुलभ गणक के अनुसार भूमि मूल्य, (ii) पत्तन के सभीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए, (iii) समान संव्यवहारों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा, (iv) अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारण जो पत्तन द्वारा विहिनत किया जाए। इस संदर्भ में, निम्नलिखित मुद्दों पर के पीटी से स्पष्टीकरण/अनुपालन की अपेक्षा है:	
	(क). प्रस्तावित दरों पर पहुंचने के लिए अपनाया गया वृद्धिकोण सम्पूर्ण संपदा के लिए एकसमान नहीं है। कृपया उसके कारण स्पष्ट करें।	प्रस्तावित दरें एकसमान नहीं हो सकती क्योंकि दरों के संशोधन के लिए विचाराधीन क्षेत्र विभिन्न क्षेत्रों के अंतर्गत आते हैं और मिन-मिन प्रयोजन हैं। कुछ क्षेत्र प्राइम स्थानों में हैं जिनके उच्चतर मूल्यांकन की आवश्यकता है और कुछ दूरवर्ती भाग हैं जोकि प्राइम स्थान के बराबर नहीं हो सकते और इसलिए निर्धारित/प्रस्तावित दरें किसी भी स्तर पर एकसमान नहीं हो सकती।
	(ख). सुविचारित सुलभ गणक दरें वर्ष 2004 से संबंधित हैं। यदि वर्ष 2006 के लिए सुलभ गणक दर वर्ष 2004 की दर से मिन है तो यह के पीटी के लिए जरूरी होगा कि वह प्रस्ताव की उपयुक्तता समीक्षा करें।	दर निर्धारित करने के लिए सुविचारित सुलभ गणक स्टाप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए गुजरात सरकार द्वारा प्रयोग किया गया है और इसमें वर्ष 1999 से कोई बदलाव नहीं किया गया है।
	(ग). पत्तन के सभीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर पर विचार नहीं करने के कारण।	प्रत्येक वर्ष पंजीकृत होने वाले संव्यवहारों की संख्या लगभग 200 हैं। पिछले तीन वर्षों के लिए औसत दर की गणना ज्यादा समय लेने वाली है और ऐसी औसत दर वास्तविक दर नहीं दर्शा सकती क्योंकि ऐसे संव्यवहार हैं और इसलिए विचार नहीं किया गया।
	(घ). उच्चतम स्वीकृत बोली मूल्य के स्थान पर वर्ष 2004 में हुई नीलामी में उद्धरित प्रीमियम की औसत पर विचार करने के कारण।	यह माना गया है कि निविदा करने की प्रक्रिया के दौरान प्राप्त दरें पूरी तरह से प्रतियोगिता और निविदाकर्ता की जरूरत के आधार पर हैं और इसलिए प्राप्त उच्चतम ऑफर पर विचार करने से सामान्य जनता पर बोझ होगा। बाद में वे ज्यादा हो जाएंगी और इसलिए औसत दर प्रस्तावित की गई है। यह उच्चतर और निम्नतर मूल्यों पर विचार करते हुए उपयुक्त तर्सीर पेश करती है।
	(ङ). बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए अनुमोदित मूल्यांकक नियुक्त करने के लिए इस पर विचार क्यों नहीं किया गया था।	चूंकि सभी अन्य प्रासंगिक विकल्पों पर विचार किया गया और यह महसूस किया गया कि प्रस्तावित दरें औचित्यपरक सीमाओं के भीतर हैं, इसलिए मूल्यांकक नियुक्त नहीं किया गया। तथापि, यह उल्लेखनीय है कि डिप्टी कलेक्टर, अंजार तालुका दर संशोधन समिति के सदस्य थे।

	(च). वर्ष 2004 में हुई नीलामियों में उल्लिखित उच्चतम और निम्नतम प्रीमियम में भारी भिन्नता दिखाई देती है। इसलिए, केपीटी द्वारा कारणों का विश्लेषण किया जाए और हमें संप्रेषित किया जाए। केपीटी विचार करे क्या बहतर तस्वीर प्रकट होगी यदि प्रति सेक्टर सभी ऑफरों की भारित औसत पर विचार किया जाता है, बजाय इसके कि उच्चतम और निम्नतम ऑफरों का अंकगणित अर्थ लिया जाए।	भारित औसत दर को उच्चतर बनाती है। जनता के बहुत हित को देखते हुए साधारण औसत पर विचार किया गया है																																																															
24.	केपीटी से यह भी अनुरोध है कि जीटीएल में भूमि के पट्टा किरायों के संबंध में, उससे जुड़ी शर्तों सहित, मसौदा दरमान अधिकृत करें।	<p>मसौदा दरमान शर्तों सहित नीचे दिए गए हैं:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>क्र.सं.</th> <th>सेक्टर</th> <th>दर प्रति वर्ग मीटर</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>सेक्टर-1</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>सेक्टर-2</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>सेक्टर-3</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>सेक्टर-4</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>सेक्टर-5</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>सेक्टर-6</td> <td>₹0 440</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>सेक्टर-7</td> <td>₹0 440</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>सेक्टर-8</td> <td>₹0 1600</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>सेक्टर-9</td> <td>₹0 2400</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>सेक्टर-10</td> <td>₹0 1000</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>सेक्टर-11</td> <td>₹0 1250</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>सेक्टर-12</td> <td>₹0 1250</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>सेक्टर-13</td> <td>₹0 440</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>सेक्टर-14</td> <td>₹0 440</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>1-क</td> <td>₹0 3200</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>एनयू-10-ख</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>एनयू-3</td> <td>₹0 800</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>एनयू-4</td> <td>₹0 500</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>डीसी-6 मेन</td> <td>₹0 2400</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन</td> <td>₹0 800 ₹0 440 ₹0 2400</td> </tr> </tbody> </table> <p>शर्तः</p> <p>भूमि किराया उपर्युक्त विकास प्रभारों के 2.5 प्रतिशत की दर से होगा।</p> <p>इन दरों में प्रत्येक पाँच वर्षों में संशोधन किया जाएगा।</p> <p>भूमि किराया प्रत्येक वर्ष 2 प्रतिशत की दर से अथवा समय-समय पर यथा लागू मंत्रालय के दिशा-निर्देशों के अनुसार बढ़ाया जाएगा।</p> <p>उपर्युक्त दरें मूल विचार राशि अर्थात् भूमि आवंटन के लिए अनुसूचित दर होगी और पहले से आवंटित किए गए प्लॉटों के लिए हस्तांतरण शुल्कों की गणना और वसूली के लिए वार्षिक भूमि किराये के संशोधन के लिए और आवंटित प्लॉटों के लिए आस्तियों की गणना और वसूली के लिए सहित सभी प्रयोजनों के लिए यथा प्रचलित बाजार मूल्य माना जाएगा।</p>	क्र.सं.	सेक्टर	दर प्रति वर्ग मीटर	01	सेक्टर-1	₹0 800	02	सेक्टर-2	₹0 800	03	सेक्टर-3	₹0 800	04	सेक्टर-4	₹0 800	05	सेक्टर-5	₹0 800	06	सेक्टर-6	₹0 440	07	सेक्टर-7	₹0 440	08	सेक्टर-8	₹0 1600	09	सेक्टर-9	₹0 2400	10	सेक्टर-10	₹0 1000	11	सेक्टर-11	₹0 1250	12	सेक्टर-12	₹0 1250	13	सेक्टर-13	₹0 440	14	सेक्टर-14	₹0 440	15	1-क	₹0 3200	16	एनयू-10-ख	₹0 800	17	एनयू-3	₹0 800	18	एनयू-4	₹0 500	19	डीसी-6 मेन	₹0 2400	20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	₹0 800 ₹0 440 ₹0 2400
क्र.सं.	सेक्टर	दर प्रति वर्ग मीटर																																																															
01	सेक्टर-1	₹0 800																																																															
02	सेक्टर-2	₹0 800																																																															
03	सेक्टर-3	₹0 800																																																															
04	सेक्टर-4	₹0 800																																																															
05	सेक्टर-5	₹0 800																																																															
06	सेक्टर-6	₹0 440																																																															
07	सेक्टर-7	₹0 440																																																															
08	सेक्टर-8	₹0 1600																																																															
09	सेक्टर-9	₹0 2400																																																															
10	सेक्टर-10	₹0 1000																																																															
11	सेक्टर-11	₹0 1250																																																															
12	सेक्टर-12	₹0 1250																																																															
13	सेक्टर-13	₹0 440																																																															
14	सेक्टर-14	₹0 440																																																															
15	1-क	₹0 3200																																																															
16	एनयू-10-ख	₹0 800																																																															
17	एनयू-3	₹0 800																																																															
18	एनयू-4	₹0 500																																																															
19	डीसी-6 मेन	₹0 2400																																																															
20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	₹0 800 ₹0 440 ₹0 2400																																																															

8.1. 14 नवम्बर, 2006 को, केपीटी ने टीएमपी के कार्यालय में एक प्रस्तुतिकरण दिया था। उस मौके पर, केपीटी महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों के पूरी तरह से अनुपालन की आवश्यकता पर जोर दिया था। यह भी उल्लेख किया गया था कि टाऊनशिप के रखरखाव में घाटा, यदि कोई हो, कार्गो प्रहस्तन और पत्तन तथा गोदी सुविधाएं प्रदान करने के लिए दरों की पैडिंग द्वारा व्यापार पर नहीं डाला जाएगा।

8.2. प्रस्तुतिकरण के पश्चात, केपीटी को इस कार्यालय के पत्र दिनांक 29 नवम्बर, 2006 द्वारा कुछ और सूचना भेजने को सलाह दी गई थी। इस पत्र के जवाब में केपीटी ने पत्र दिनांक 23 जनवरी, 2007 द्वारा सूचित किया था कि गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर ढाँचे का संशोधन पर टीएमपी के निर्देश के अनुसार और सरकारी भूमि नीति दिशा-निर्देशों के आधार पर दोबारा कार्यवाही की जा रही है। पत्र दिनांक 7 फरवरी, 2007 द्वारा, केपीटी से यह सूचित करने का अनुरोध किया गया था कि क्या इसके प्रस्ताव को वापस लिया गया - मान लिया जाए। केपीटी ने पत्र दिनांक 28 फरवरी, 2007 द्वारा जवाब दिया था कि इसका प्रस्ताव वापस नहीं लिया गया है। तत्पश्चात, पत्र दिनांक 8 नवम्बर, 2007 के अंतर्गत केपीटी ने इस कार्यालय के पत्र दिनांक 29 नवम्बर, 2006 में उठाए गए प्रश्नों का जवाब भेजा था। नवम्बर, 2006 में माँगे गए प्रासंगिक व्यारे और उसपर कांडलों पत्तन द्वारा नवम्बर, 2007 में भेजे गए जवाब नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	केपीटी का जवाब
1.	जीटीएल से इतर संपदाओं के मामले में पूर्वकाल में निर्धारित प्रशुल्क के व्यारे, यदि कोई हों, भेजे जाएं।	(क.) सरकार द्वारा पूर्वकाल में अनुमोदित दरें जोकि जीटीएल से इतर संपदा के मामले में जुलाई, 1994 से लागू हैं, निम्नवत् हैं: (i) गोदी क्षेत्र के साथ भूमि के लिए दर ₹ 30 प्रति वर्ग मीट्रिक एकड़ है। (ii) गोदी क्षेत्र के बाहर भूमि के लिए दर ₹ 16 प्रति वर्ग मीट्रिक एकड़ और ₹ 11 प्रति वर्ग मीट्रिक एकड़ है। (ख.) टीएमपी द्वारा सॉल्ट लैंड के लिए 25 जुलाई, 2005 से प्रमाणी अधिसूचना दिनांक 3 फरवरी, 2006 द्वारा अनुमोदित दरें निम्नवत् हैं:- (i) 10 एकड़ तक – ₹ 0 445 प्रति एकड़ प्रति वर्ष (ii) 10 एकड़ से अधिक पर्यंत 100 एकड़ से कम – ₹ 0 222 प्रति एकड़ प्रति वर्ष (iii) 100 एकड़ और अधिक – ₹ 0 144 प्रति एकड़ प्रति वर्ष।
2.	केपीटी से यह बताए जाने का अनुरोध है कि क्या उससे इतर कोई दर संशोधन प्रस्ताव जीटीएल के लिए अभी तैयार किया जाना है।	ऊपर 1 (क.) पर उल्लिखित भूमि के लिए दर संशोधन प्रस्ताव अभी तैयार किया जाना है। बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात, उसे टीएमपी को प्रस्तुत किया जाएगा।
3.	केपीटी को सलाह दी जाती है कि गोपालपुरी, पत्तन कार्यालय और अन्य क्षेत्रों जोकि यह सुनिश्चित करने के लिए पत्तन गतिविधियों पर प्रत्यक्ष निर्भर हैं कि टाऊनशिप के रखरखाव में घाटा, यदि कोई हो, व्यापार को कार्गो प्रहस्तन तथा पत्तन एवं गोदी सुविधाएं प्रदान करने के लिए दरों पर नहीं डाला गया है, मैं केपीटी की कॉलोनी से संबंधित आय और व्यय को अलग रखने के पश्चात गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के लिए लागत विवरण प्रस्तुत करें। (पत्तन कॉलोनी, पत्तन कार्यालय आदि के रखरखाव पर आय और व्यय कार्गो प्रहस्तन और पत्तन तथा गोदी गतिविधियों से संबंधित उपयुक्त लागत विवरणों में विचार किया जा सकता है।)	गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के लिए लागत विवरण प्रस्तुत किया गया है। केपीटी कॉलोनी, पत्तन कार्यालय और अन्य क्षेत्रों जिनका पत्तन गतिविधियों से सीधा संबंध है से संबंधित व्यय टाऊनशिप गतिविधियों के लागत विवरण में नहीं लिया गया है और यही सामान्य प्रशुल्क संशोधन प्रस्ताव से लिया गया है।
4.	टाऊनशिप गतिविधि से संबंधित लागत विवरण में, केपीटी ने ₹ 0 17.43 लाख से ₹ 0 45.14 लाख प्रति वर्ष मूल्यहास का दावा किया है। तथापि, पत्तन ने नियोजित पूँजी पर ₹ 0 45.14 लाख प्रतिवर्ष मूल्यहास का दावा किया है। यदि पूँजी प्रतिलाभ का दावा करने के लिए पात्र नहीं है, तो केपीटी से अनुरोध है कि वह यह स्पष्ट करे कि उसने मूल्यहास को लागत विवरण में अनुमत व्यय के रूप में क्यों शामिल किया।	नियोजित पूँजी पर प्रतिलाभ अब टाऊनशिप गतिविधि के लागत विवरण में शामिल किया गया है।

5.	कृषि और गैर-कृषि भूमि से भूमि किराया आय वर्ष 2006-07 में ₹ 0 55.32 लाख अनुमानित की गई है। वर्ष 2007-08 से आगे के लिए, उससे आय ₹ 0 132.52 लाख और अधिक अनुमानित की गई है। कृपया इसके कारण बताएं।	कृषि और गैर-कृषि भूमि से भूमि किराया आय वर्ष 2006-07 के लिए ₹ 0 55.32 लाख अनुमानित की गई थी और वास्तविक ₹ 0 45.14 लाख था। वर्ष 2007-08 के लिए अनुमान ₹ 0 132.52 लाख था जोकि 96 प्लॉटों के नए आबंटन के लिए मंत्रालय के अनुमोदन का अनुमान था। चूंकि मंत्रालय ने नए आबंटनों के प्रस्ताव को खारिज कर दिया है, इसलिए अनुमानित अतिरिक्त आय लागत विवरण में नहीं ली गई थी।
6.	केपीटी से एक बार पुनः अनुरोध है कि इसकी पुष्टि करें कि उसके प्रस्ताव में उत्तिलिखित विकास प्रभार महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों के पुष्टिकारी हैं।	केपीटी के पत्र दिनांक 03-01-2006 द्वारा भेजे गए पूर्ववर्ती प्रस्ताव में उत्तिलिखित विकास प्रभार महापत्तनों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार के दिशा-निर्देशों के पुष्टिकारी नहीं है। इसलिए, सरकार से इस बारे में बातचीत की जा रही है कि विकास प्रभारों को भी दर संशोधन के हिस्से के रूप में शामिल किया जाए और तदनुसार टीएएमपी को निदेश दिया जाए इसलिए कांडला पत्तन न्यास के सभी मौजूदा पट्टा विलेखों में "विकास प्रभार" और "भूमि किराया" शब्दावली रखी गई है।
7.	हमारे पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2006 में, केपीटी से प्रस्तावित दरों पर पहुंचने के लिए विभिन्न दृष्टिकोण अपनाए जाने के लिए कारण स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था। जवाब में, केपीटी ने उल्लेख किया था कि प्रस्तावित दरें एक समान नहीं हो सकती क्योंकि दरों के संशोधन के लिए विचाराधीन क्षेत्र विभिन्न क्षेत्रों और विभिन्न प्रयोजनों के लिए विचाराधीन हैं। यह स्पष्ट किया जाता है कि हमने केपीटी से विभिन्न दृष्टिकोणों पर स्पष्टीकरण मांगा था "विभिन्न दरों पर नहीं" केपीटी से पुनः अनुरोध है कि माँग गया स्पष्टीकरण भेजें।	प्रस्तावित दरों पर पहुंचने का आधार एक समान है, इसलिए हम पहले से भेजे गए अपने जवाब पर कायम हैं कि भूमि उपयोग योजना के अनुसार भिन्न दरें विभिन्न क्षेत्रों की उपयोगिता पर आधारित हैं।

9.1. इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई 13 मार्च, 2007 को कांडला पत्तन न्यास में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, केपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं ने अपने निवेदन रखे थे। गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने संयुक्त सुनवाई के समय दूसरा लिखित निवेदन दाखिल किया था। यह केपीटी को अग्रेसित किया गया था और पत्तन ने जीसीसीआई की टिप्पणियों का प्रत्युत्तर दिया था।

9.2. चूंकि केपीटी बोर्ड ने संशोधित प्रस्ताव अनुमोदित कर दिया है, इसलिए पत्तन को सलाह दी गई थी कि वह संशोधित प्रस्ताव उपयोक्ता के बीच परिचालित करे और साथ ही साथ इसे इस प्राधिकरण को प्रस्तुत करे। उपयोक्ताओं से संशोधित प्रस्ताव पर 30 मार्च, 2007 तक अपनी टिप्पणियां, यदि कोई हों, भेजने की सलाह दी गई थी।

10.1. यह उल्लेख करते हुए कि सरकारी दिशा-निर्देश पत्तनों को बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत किराया प्रतिवर्ष लेने का निर्देश देते हैं, पत्रों दिनांक 8 अगस्त, 2007 और 29 अगस्त, 2007 द्वारा केपीटी ने अनुमोदन के लिए नया दरमान प्रस्तुत किया था। केपीटी द्वारा अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया नया दरमान निम्नवत् है:

क्र.सं.	सेक्टर	केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये प्रति वर्ग मीट)
01	सेक्टर-1	48
02	सेक्टर-2	48
03	सेक्टर-3	48
04	सेक्टर-4	48
05	सेक्टर-5	48
06	सेक्टर-6	27
07	सेक्टर-7	27
08	सेक्टर-8	96
09	सेक्टर-9	144
10	सेक्टर-10	60
11	सेक्टर-11	75
12	सेक्टर-12	75
13	सेक्टर-13	27

14	सेक्टर-14	27
15	1-क	192
16	एनयू-10-ख	48
17	एनयू-3	48
18	एनयू-4	30
19	डीसी-6 मेन (संयुक्त प्रयोजन)	144
20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	48 27 144

10.2. उपर्युक्त पैरा 10.1 से देखा जा सकेगा कि केपीटी द्वारा अब प्रस्तावित दर प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर 0 उपर्युक्त पैरा 5.1 द्वारा पहले प्रस्तावित विचार राशि का 6 प्रतिशत है। केपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 8 अगस्त, 2007 और 15 नवम्बर, 2007 में सूचित किया था कि बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरमान टिप्पणियों के लिए प्रासंगिक उपयोक्ताओं के बीच परिचालित कर दिया गया है, परंतु उनसे अभी तक कोई नई टिप्पणियां प्राप्त नहीं हुई हैं।

11. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों पर उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्यारे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध हैं।

12. इस मामले की कार्यवाहियों के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, उपयोक्ताओं से और संयुक्त सुनवाई में चर्चा से प्राप्त टिप्पणियां, निम्नलिखित बिन्दु विचार के लिए प्रकट होते हैं:

- (i). इस प्राधिकरण ने अपने पूर्ववर्ती आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 द्वारा निर्णय लिया था कि संशोधित दरें 1 जनवरी, 1999 को और उसके पश्चात आबंटित प्लॉटों के मामले लागू होंगी और सम्पूर्ण दर ढाँचे की जनवरी, 2004 में समीक्षा की जानी थी। तथापि, केपीटी ने गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव दर से जनवरी, 2006 में प्रस्तुत किया था।
- (ii). जीसीसीआई ने जीटीएल के दर ढाँचे में संशोधन करने के लिए इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार के संबंध में आपत्ति उठाई है। जीसीसीआई द्वारा पूर्वकाल में उठाई गई इसी प्रकार की आपत्ति पर गांधीधाम टाऊनशिप भूमि से बहुत ही मिलते-जुलते से संबंधित दर संशोधन प्रस्ताव का निपटान करते समय इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 में विस्तार से चर्चा की गई थी। उस आदेश में यह स्पष्ट किया गया है कि (i) इस प्राधिकरण के पास दरमान और शर्तों के विवरण तैयार करने के प्रयोजन के लिए महापत्तन न्यास की सभी सम्पत्तियों और संपदाओं, जहां कहीं स्थित हैं, पर न्यायाधिकार है और (ii) गांधीधाम टाऊनशिप भूमियां केपीटी की सम्पत्तियां हैं और ऐसी सम्पत्तियों के प्रयोग के लिए प्रभार वसूल किए जाते हैं और इसलिए वसूल की जाने वाली दरों को निर्धारित करने पर इस प्राधिकरण की साविकार्यक शक्ति के बारे में कोई संदेह नहीं रह जाता है। इसके अलावा, केपीटी स्पष्ट तौर पर कह चुका है कि जीसीसीआई का यह दावा कि टीएमपी के पास जीटीएल की दर संशोधित करने के लिए हस्तक्षेप का अधिकार नहीं है, उसे स्वीकार्य नहीं है।
- (iii). सरकार द्वारा मार्च, 2004 में घोषित संशोधित प्रशुल्क नीति में इस प्राधिकरण से अपेक्षा की जाती है कि यह प्राधिकरण पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पटटा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए संरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए जाने वाले भूमि नीति दिशा-निर्देशों का अनुसरण करे। महापत्तन न्यासों के भूमि और जल प्रबंधन पर मार्च, 2004 में सरकार द्वारा घोषित नीति में पत्तन भूमियों का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया स्पष्ट रूप से दी गई है। भूमि का बाजार मूल्य किन्हीं अथवा सभी कारकों जैसे (i) राज्य सरकार का सुलभ गणक मूल्य, (ii) पत्तन के समीप में भूमियों के लिए पिछले तीन वर्षों में किए गए वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत त्रृद्विंश प्रतिवर्ष जोड़ते हुए, (iii) समान संव्यवहारों के लिए पत्तन भूमियों की उच्चतम स्त्रीकृत निविदा मूल्य, (iv) अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा निर्धारित किया गया हो, पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है। पटटा किराया ऐसे निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित करना होगा।
- (iv). पत्तन ने पुष्टि की है कि संशोधन के लिए प्रस्ताव पूरी तरह से भारत सरकार द्वारा अनुमोदित और मार्च, 2004 में पत्तन को संप्रेषित भूमि उपयोग योजना के अनुसार तैयार किया गया है।
- (v). केपीटी ने अपने प्रारंभिक निवेदन दिनांक 3 जनवरी, 2006 में भूमि आबंटन के लिए सेक्टर-वार मूल विचार राशि का प्रस्ताव किया था जोकि पहले से आबंटित प्लॉटों के लिए हस्तांतरण शुल्क की गणना और वसूली, वार्षिक भूमि किराया के संशोधन और आस्तियों की गणना तथा वसूली करने आदि सहित सभी प्रयोजनों के लिए प्रचलित बाजार मूल्य के रूप में माना जाएगा। जब पत्तन को पत्तन भूमि प्रबंधन पर मार्च, 2004 में घोषित सरकारी दिशा-निर्देशों का सख्ती

से अनुपालन करने की आवश्यकता के बारे में सूचित किया गया था, केपीटी ने निर्धारित भूमि के सेक्टर-वार बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सेक्टर-वार पट्टा दर प्रतिवर्ष निर्धारित करने के लिए अनुमोदन प्राप्त करने हेतु एक संशोधित प्रस्ताव अपने पत्र दिनांक 8 अगस्त, 2007 द्वारा प्रस्तुत किया था, जिसके ब्योरों पर निम्नलिखित उप-पैरा में चर्चा की गई है।

- (vi). सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार केपीटी द्वारा गठित दर संशोधन समिति में डिप्टी कलेक्टर, अंजार को शामिल किया गया था। समिति, बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए, ने इन कारकों पर विचार किया था जैसे (i) इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2002 में अनुमोदित वर्तमान दरें (ii) स्टांप डियूटी के प्रयोजन से गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित दरें (iii) वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अप्रकृत आधार पर निर्धारित दरें (iv) वर्ष 2004 में हुई नीलामी में ऑफर किए गए कुछ प्लॉटों के लिए उद्धरित उच्चतम, निम्नतम और औसत प्रीमियम और (v) जुलाई, 2004 और अगस्त, 2005 अवधि के दौरान विभिन्न सेक्टरों में उनके प्लॉटों के हस्तांतरण के लिए प्रस्तुत किए गए आवेदन-पत्रों में पट्टेदारों द्वारा स्वेच्छा से घोषित उच्चतम, निम्नतम और औसत विचार राशियाँ। सम्पूर्ण कार्यवाही को नजदीक से देखने से प्रकट होता है कि कुछ सेक्टरों के लिए बाजार मूल्य राज्य सरकार के सुलभ गणक दरों और हाल ही में हस्तांतरण आवेदन-पत्रों में पट्टेदारों द्वारा घोषित विचार राशियों की औसत को लेते हुए प्रस्तावित किया गया है। कुछ अन्य सेक्टरों के लिए, राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सुलभ गणक दरों की औसत पर विचार किया गया है। कुछ मामलों में, जहाँ राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सुलभ गणक दरें और नीलामी के दौरान उद्धरित प्रीमियम उच्चतर हैं, प्रस्तावित विचार राशि को इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2002 में अनुमोदित मौजूदा दरों को दोगुना किया गया है। कुछ सेक्टरों के लिए बाजार मूल्य भी नीलामी में उद्धरित निम्नतम प्रीमियम में निर्धारित अप्रकृत को जोड़ते हुए निर्धारित किया गया है। जब भूमियों के बाजार मूल्यों पर पहुंचने के लिए विभिन्न दृष्टिकोण अपनाए जाने के कारण स्पष्ट करने के लिए अनुरोध किया गया था, पत्तन ने सूचित किया था कि स्थानों की महत्ता को आधार मानते हुए दरें प्रस्तावित की गई हैं और दरें किसी भी स्तर पर एकसमान नहीं होंगी। जब निर्धारित विभिन्न मूल्यों को नहीं लेने और अपनाए गए विभिन्न दृष्टिकोणों के बारे में स्पष्टीकरण देने के लिए पुनः अनुरोध किया गया था तो पत्तन ने दोहराया था कि प्रस्तावित बाजार मूल्यों पर पहुंचने का आधार एकसमान है और इसलिए बाजार मूल्य भूमि उपयोग योजना के अनुसार विभिन्न क्षेत्रों की उपयोगिता पर निर्भर करते हुए भिन्न-भिन्न होगा। यह स्वामाविक है कि जीटीएल में विभिन्न सेक्टरों के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए केपीटी द्वारा अपनाए गए विभिन्न दृष्टिकोणों को तरक्सिंगत ठहराने के लिए संतोषजनक जवाब देने में केपीटी विफल रहा है। सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार, भूमि के लिए दरमान पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा अनुशंसित होना चाहिए और समिति को पत्तन भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारण करने के लिए उपर्युक्त पैरा (iii) में दिए गए सभी अथवा किन्हीं कारकों पर विचार करने की शक्ति प्राप्त है। सरकार दिशा-निर्देश किसी पद्धति विशेष को विशिष्ट वरीयता निर्दिष्ट नहीं करते हैं और विनिर्दिष्ट नहीं किया गया है कि वही चुना गया दृष्टिकोण संपूर्ण सम्पदा के बाजार मूल्य का अनुमान लगाने के लिए अपनाया जाए। किन्तु इस प्राधिकरण का भत है कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि बाजार मूल्य का निर्धारण सरकारी दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन किया जाए। समिति को सभी कारकों पर विचार करना चाहिए और अपनाए जाने वाले सर्वोत्तम मूल्य पर निर्णय लिया जाए। तथापि, मौजूदा मामले में, केपीटी के न्यासी मंडल के व्यावसायिक निर्णय पर विश्वास करते हुए, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा अनुशंसित बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सेक्टर-वार पट्टा किरायों को इस शर्त के अधीन अस्थायी अनुमोदन प्रदान करता है कि पत्तन सरकार द्वारा अपनी भूमि नीति में निर्धारित सभी पद्धतियों के आधार पर बाजार मूल्यों की समीक्षा करेगा और उसके लिए सबसे अधिक लाभदायक के आधार पर पट्टा किरायों का अनुमान लगाया जाए और बिलों को तदनुसार दौधार/समायोजित किया जाए।
- (vii). केपीटी ने बताया है कि 'विकास प्रभारों' और 'भूमि किराये' की वसूली के लिए सभी मौजूदा पट्टा विलेखों में प्रावधान है और भूमि किराया एकत्र करने की पूर्ववर्ती व्यवस्था के स्थान पर लाइसेंस शुल्क की वसूली की अनुमति नहीं दी गई है। केपीटी ने यह भी बताया है कि पट्टा किराये की संशोधित दरें मौजूदा पट्टेदारों (जिनसे वर्ष 1999 के पूर्व-संशोधित दरमानों के अनुसार भूमि किराया वसूल किया जाएगा) पर लागू नहीं होंगी क्योंकि मौजूदा पट्टा विलेख के खंड के अनुसार भूमि किराया विकास प्रभारों पर आधारित है और भूमि किराया तथा विकास प्रभारों का सरकार के भूमि नीति दिशा-निर्देशों में उल्लेख नहीं किया गया है और इसलिए टीएमपी के क्षेत्राधिकार से बाहर है। केपीटी ने आगे सूचित किया था कि उसने दर संशोधन के हिस्से के रूप में विकास प्रभारों और भूमि किराये को शामिल किए जाने के लिए इस संबंध में केन्द्र सरकार से अनुरोध किया है। केपीटी की यह व्याख्या कि सरकारी दिशा-निर्देशों में उनका उल्लेख नहीं होने पर विकास प्रभार और भूमि किराया प्रभारों को निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण के पास न्यायाधिकार नहीं है, सही विधिक स्थिति नहीं दर्शाती है क्योंकि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 इस प्राधिकरण को अधिकार प्रदान करती है कि वह महापत्तन न्यासों की सभी सम्पत्तियों के सभी पट्टा मामलों से संबंधित दरमान और शर्तों के विवरण निर्धारित करे। तथापि, पत्तन से यह ज्ञात हुआ है कि सरकारी दिशा-निर्देशों के जारी होने से पहले प्रदान किए गए पट्टे तत्संबंधी पट्टा करारों में दिए गए उपबंधों द्वारा शासित किए जाते हैं। इस संदर्भ में यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने अपने पूर्ववर्ती आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 में यह निर्णय लिया था।

- कि जारी किए गए दिशा-निर्देश और लाइसेंस करार के लागू होने के पश्चात किए गए बदलावों को करार में तब तक संशोधन के लिए नहीं देखा जा सकता जब तक यह सविधि में किन्हीं उपर्युक्तों और / अथवा प्रशुल्क निर्धारित करने में इस प्राधिकरण द्वारा अपनाएं गए मूल सिद्धांतों का उल्लंघनकारी नहीं हो। थूंकि इसके बाद लागू होने वाले पट्टा विलेखों में भूमि के बाजार मूल्य के ८ प्रतिशत पर (और किसी विकास प्रभार तथा भूमि किराया की वसूली नहीं) पट्टा किराया की वसूली किए जाने का उल्लेख किया गया है, इसलिए यह प्राधिकरण दरों के प्रस्तावित संशोधन जोकि वर्ष 1999 से पहले के पट्टों पर लागू नहीं होगा क्योंकि प्रतिवेदित किए गए प्रासारिक पट्टा करारों में पट्टा किरायों की वसूली किए जाने के लिए कोई प्राक्यान नहीं दिया गया है, को अनुमोदन प्रदान करता है।
- (viii). इसके प्रस्ताव का वित्तीय प्रभाव देखने के लिए, केपीटी से जरूरी ब्योरे भेजने का अनुरोध किया गया था। जवाब में, केपीटी ने सूचित किया था कि (i) पट्टा किराये की संशोधित दरें मौजूदा पट्टेदारों पर लागू नहीं होंगी; (ii) प्रस्तावित पट्टा किराया केवल नए आबंटियों पर लागू होगा; और (iii) टीएएमपी के आदेश दिनांक 21-03-2002 के आधार पर मौजूदा पट्टेदारों से वर्ष 1999 की पूर्व-संशोधित दरों के अनुसार भूमि किराया वसूल किया जाता है। तथापि, पत्तन ने प्रारम्भ में सूचित किया था कि प्रस्तावित दर ढाँचे के कारण प्रतिक्रियक राजस्व सुजन रु० 23.48 लाख प्रति वर्ष होगा। तथापि, केपीटी द्वारा बाद में भेजे गए लागत विवरण से दर संशोधन के कारण लगभग रु० 46 लाख प्रतिवर्ष की अतिरिक्त आय का पता चलता है।
- (ix). महापत्तनों के लिए सरकार की भूमि नीति के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट शर्तों को पूरा किए जाने की शर्त पर, पट्टेदारों को मौजूदा अपफ्रंट प्रीमियम और मूल अपफ्रंट प्रीमियम, शेष पट्टा अवधि के लिए भारित, के बीच अन्तर के 50 प्रतिशत के बराबर पत्तन को शुल्कों के भुगतान पर (अपफ्रंट आधार पर प्रदान किए गए पट्टों के मामले में) पट्टे के हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है। यार्षिक पट्टा किराया आधार पर मूलतः प्रदान किए गए पट्टों के मामले में, ऊपर उल्लिखित प्रभारों के अलावा, सरकार की भूमि नीति के अनुसार, हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित प्रचलित दरमान/दरों के अनुसार शेष अवधि के लिए नीति दस्तावेज में यथा निर्धारित परिकल्पित पट्टा किराये के एनपीवी के बराबर, अपफ्रंट प्रीमियम का भुगतान करना होगा। हस्तांतरण शुल्कों के जारी होने पर, यह प्राधिकरण मामला सं. टीएएमपी/10/2000-सामान्य में अपने पूर्ववर्ती आदेशों दिनांक 4 फरवरी, 2000 और 31 अगस्त, 2000 के अंतर्गत पहले ही स्पष्ट कर चुका है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में विशिष्ट उपबंध के अभाव में महापत्तन न्यासों द्वारा पट्टा हस्तांतरण शुल्क/बंधक शुल्क की वसूली अनुमोदित करने के लिए टीएएमपी के पास प्राधिकार नहीं है। आदेश दिनांक 31 अगस्त, 2000 में यह भी स्पष्ट किया गया है कि टीएएमपी के पास ऐसी वसूलियों को अनुमोदित करने की शक्ति नहीं है और पत्तन न्यास इस प्राधिकरण को शामिल किए बिना इस मामले में अपने विवके और उत्तरदायित्व पर अपना निर्णय ले सकते हैं।
- (x). गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉर्मस रेंड इंडस्ट्री अपनी पूर्ववर्ती राय पर कायम था कि गांधीधाम टाऊनशिप भूमि पत्तन प्रचालनों के क्षेत्राधिकार में नहीं आती है और इसलिए बार-बार समीक्षाएं करने की जरूरत नहीं है। जीसीसीआई के अनुसार, यद्यपि पत्तन किराया और विकास प्रभार एकत्र करता है, परंतु पानी, सड़क और स्ट्रीट लाईट जैसी जन-सुविधाएं प्रदान करने के मामले में टाऊनशिप से संबंधित अपने दायित्व के निवहन में असफल रहा है। जीसीसीआई का मत है कि दरमान में कोई बदलाव नए आबंटनों के लिए होंगे और १ जनवरी, 1999 से पहले किए गए आबंटनों को किन्हीं बदलावों से अलग रखा जाना चाहिए। इस प्राधिकरण से एक बार पुनः अनुरोध किया गया है कि वह पत्तन को निर्देश कि वह मौजूदा आबंटियों के लिए, विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर उपयुक्त कार्यप्रणाली के माध्यम से, भूमि को फ्रीहोल्ड करने के लिए प्रस्ताव दाखिल करे। इस प्राधिकरण द्वारा मार्च, 2002 में जारी किए गए आदेश में केपीटी को सलाह दी गई थी कि केन्द्र सरकार की मंजूरी और प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए जनता को फ्रीहोल्ड आधार पर बेचे जाने की संभावना का पता लगाया जाए। पत्तन ने जवाब दिया था कि सरकारी दिशा-निर्देश प्रतिस्पर्धी बोली के माध्यम से भूमि केवल ३०/९९ वर्षों के लिए पट्टे पर देने की अनुमति है और फ्रीहोल्ड आधार पर भूमि को बेचे जाने अथवा पट्टे पर दिए जाने के लिए इसका प्रस्ताव भारत सरकार के पास लंबित है।
- (xi). केपीटी ने गोदियों के भीतर संपदाएं पट्टे पर दी हुई हैं, कांडला क्रीक के पश्चिमी किनारे में, बंदर क्षेत्र के बाहर, राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर, दक्षिण और पूर्व पर पश्चिम गेट के बाहर, फ्री ट्रेड जोन के ओर की रेलवे साइडिंग के पश्चिम में और राष्ट्रीय राजमार्ग पर भुज की ओर रेलवे लाइन की क्रासिंग तक। जब पूछताछ की गई, पत्तन ने सूचित किया कि इन पट्टे पर दी गई संपदाओं के लिए दरें जुलाई, 1994 में निर्धारित की गई थीं और उसके पश्चात कोई संशोधन नहीं किया गया। गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर ढाँचे के संशोधन से संबंधित इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 के बाद पत्तन द्वारा प्रस्तुत किया गया एकमात्र भूमि संशोधन प्रस्ताव इसके सॉल्ट लैड से संबंधित था जिसके लिए इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएएमपी/69/2005-केपीटी दिनांक 17 जनवरी, 2000 द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया था। पत्तन को ऊपर उल्लिखित पट्टे पर दी गई संपदाओं के लिए जिनकी जुलाई, 1994 से समीक्षा नहीं की गई है, उपयुक्त संशोधन प्रस्ताव शीघ्र तैयार करने के लिए निर्देश दिया जाता है।

- (xii). केपीटी ने जनवरी, 2004 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अर्थात् दरों के पिछले संशोधन की तारीख से पाँच वर्षों की समाप्ति पर संशोधित दरों के लिए अनुमोदन माँगा है। केपीटी ने बताया था कि पट्टेदारों के साथ पट्टा करार में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधनों के लिए अनुमति प्रदान किए जाने का खंड शामिल किया गया है। यह भी उल्लेखनीय है कि मार्च, 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों में पाँच वर्षों में एक बार आधार दर के संशोधन की अपेक्षा की जाती है। इस संबंध में सरकारी दिशा-निर्देशों को पूरा करने के मद्देनज़र, और यह स्वीकार करते हुए भी कि केपीटी द्वारा किए गए पट्टी करारों में पूर्वव्यापी संशोधन की अनुमति देने वाला विशिष्ट खंड शामिल किया गया है, यह प्राधिकरण गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के मामले में दरों के पूर्वव्यापी अर्थात् 1 जनवरी, 2004 से, संशोधन के लिए केपीटी का प्रस्ताव स्वीकार करता है।
- (xiii). सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार, निर्धारित किया गया पट्टा किराया 2 प्रतिशत की स्वतः वार्षिक वृद्धि के अधीन है। पट्टा किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तों के संबंध में, केपीटी से यह सुनिश्चित करने की सलाह दी जाती है कि यह सरकार दिशा-निर्देशों के अनुसार है।

13. परिणामस्वरूप, समग्र विचार-विमर्श के आधार पर और उपर्युक्त कारणों से, यह प्राधिकरण गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के मामले में केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 1 जनवरी, 2004 से भूमि के आवंटन के लिए शासित होने वाली शर्तों के साथ पट्टा किराये की निम्नलिखित दरों को इस शर्त के अधीन अस्थायी रूप से अनुमोदन प्रदान करता है कि पत्तन को सरकार द्वारा अपनी भूमि नीति में निर्धारित सभी कारकों पर विचार करना चाहिए और उनमें से इसके लिए सबसे अधिक लाभदायक को अपनाना चाहिए और बिल तदनुसार तैयार/समायोजित करने चाहिए।

क्र.सं.	सेक्टर	पट्टा दर प्रतिवर्ष प्रति क्वार्टर मी० (रुपये)
01	सेक्टर-1	48
02	सेक्टर-2	48
03	सेक्टर-3	48
04	सेक्टर-4	48
05	सेक्टर-5	48
06	सेक्टर-6	27
07	सेक्टर-7	27
08	सेक्टर-8	96
09	सेक्टर-9	144
10	सेक्टर-10	60
11	सेक्टर-11	75
12	सेक्टर-12	75
13	सेक्टर-13	27
14	सेक्टर-14	27
15	1-क	192
16	एनयू-10-ख	48
17	एनयू-3	48
18	एनयू-4	30
19	डीसी-6 मेन (संयुक्त प्रयोजन)	144
20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	48 27 144

#### टिप्पणियाँ:

- ऊपर निर्धारित किए गए पट्टा किरायों पर 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि होगी।
- निर्धारित की गई आधार दरें 1 जनवरी, 2004 से पाँच वर्षों की अवधि के लिए पैदे होगी।
- पट्टा किरायों पर शासित होने वाली सभी अन्य शर्तें सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार होंगी।

ब्रह्म दत्त, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/4/143/08-असा.]

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

Mumbai, the 16th June, 2008

**No. TAMP/9/2006-KPT.**—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby provisionally approves the proposal of the Kandla Port Trust for rate revision of Gandhidham Township Land as in the Order appended hereto.

#### Case No. TAMP/9/2006-KPT

**Kandla Port Trust**

**Applicant**

#### ORDER

(Passed on this 22nd day of April, 2008)

This case relates to a proposal received from the Kandla Port Trust (KPT) for rate revision of Gandhidham Township Land (GTL).

2. The rate structure of Gandhidham Township Land (GTL) was last revised by this Authority in October 1999. A corrigendum was subsequently notified on 31 December, 1999 stating that the provision as regards levy of transfer charges @ 50% of the unearned increase in value was not approved as it was not within the mandate of this Authority to approve such rates. As a sequel to the various representations received from different user organizations to review the increase in the rates approved, this Authority stayed the implementation of its order of 29 October, 1999 till disposal of the case after review. The KPT submitted a revised proposal in November 2001.

3.1. This Authority while disposing off the revised proposal received in November 2001 from KPT passed the following Orders on 21 March, 2002 :—

- (a) The interim stay of operation is vacated.
- (b) The revised rates approved *vide* Order dated 29 October, 1999 will not apply in respect of plots allotted prior to 1 January, 1999; the pre-revised rates will continue to apply in these cases.
- (c) The revised rates approved *vide* order dated 29 October, 1999 will apply in respect of plots allotted on or after 1 January, 1999.
- (d) The entire rate structure will be reviewed in January 2004.

3.2. In this backdrop, the KPT on 3 January, 2006 filed its proposal for revision of rate structure of GTL.

4.1. The salient points made by the port in its proposal are summarized below :—

- (i) A rate revision committee under the chairmanship of Chairman, KPT, was constituted for submitting the proposal for revision of the rate structure. The committee comprised of KPT officers including the Deputy Collector, Anjar.
- (ii) The committee took into consideration the various factors like :
  - (a) Rates earlier approved by TAMP,
  - (b) Rates fixed by the Govt. of Gujarat for the purpose of stamp duty,
  - (c) Rates fixed on upfront basis for the auction held 2004,
  - (d) The highest, lowest and average premium quoted for plots offered in Sector Nos. 8, 9, 10, 11, 12, 1-A and NU-3, at Gandhidham in the auction held in 2004, and
  - (e) The highest, lowest and average consideration amounts voluntarily declared by the lessees in the applications submitted for transfer of their plots in different sectors during the period July 2004 and August 2005.

4.2. The KPT has maintained that different sectors are having different considerations and importance and hence the committee has recommended sector wise rates as under:

(1) **Sectors 1 to 5:** (Residential Sectors) - These are posh and prime residential sectors of Gandhidham. The existing rates approved by TAMP in respect of these 5 Sectors are Rs.400/- per sq.mtr. The State Govt. has fixed different rates for these 5 Sectors and the average rate comes to Rs.800/- per sq.mtr. The average consideration amount declared by lessees in respect of all these 5 Sectors in the transfer applications comes to Rs.1091/- per sq.mtr. The Committee was of the opinion that the rate should be between the rates of State Govt. and the consideration amount declared by the lessees and as such, it recommended the rate of Rs.800/- per sq.mtr., which is double the rate fixed by TAMP in the year 1999.

(2) **Sectors 6 & 7:** (Residential Sectors). These two sectors are slightly away from the prime areas. The existing rate fixed by TAMP is Rs.400/- per sq.mtr. The rates fixed by the Govt. of Gujarat are Rs.425/- per sq.mtr. and Rs.455/- per sq.mtr. The Committee decided to take the average of the rates fixed by the State Govt. for Sectors 6 & 7 and recommended the rate of Rs.440/- per sq.mtrs.

(3) **Sector 8:** (Commercial Area). This is a prime commercial area situated in the middle of the Town. The existing rate fixed by the TAMP is Rs.800/- per sq.mtrs. and the State Govt. has fixed Rs.1890/- per sq.mtrs. The premium amount quoted during the auction of year 2004 for the plots in this Sector is still on the higher side. The Committee recommended to double the rate approved by the TAMP, which comes to Rs.1600/- per sq.mtr.

(4) **Sector 9:** (Offices Area) - This is a prime area. The existing rate fixed by the TAMP is Rs.1200/- per sq.mtr. The State Govt. has fixed Rs.2750/- per sq.mtr. The rate fixed on upfront basis is Rs.1471/- per sq.mtr. and the highest premium quoted is Rs.1100/- per sq.mtr. during the auction of 2004. The Committee considered the existing rate fixed by TAMP plus the highest premium quoted during the auction of 2004 i.e. Rs.1200/- which works out to Rs.2300/- per sq.mtr. The Committee however decided to double the rate fixed by the TAMP and recommended the rate of Rs.2400/- per sq.mtr.

(5) **Sector 10:** (Light Industrial Area). The existing rate fixed by TAMP is Rs.600/- per sq.mtr. The rate fixed by the State Govt. is Rs.325/- and the rate fixed on upfront basis is Rs.980/- per sq.mtr. and the lowest premium quoted during the auction of year 2004 is Rs.20/- The Committee decided to take the rate fixed on upfront basis i.e. Rs.980/- plus, the lowest premium quoted during the auction of 2004 i.e. Rs.20/- and recommended Rs.1000/- per sq.mtr.

(6) **Sector 11:** (Light Industrial & Godowns) - The existing rate fixed by TAMP is Rs.1000/- per sq.mtr. The rate fixed by the State Govt. is less. The committee decided to increase the rate fixed by TAMP by 25%, which comes to Rs.1250/- per sq.mtr. which is equivalent to the rate fixed on upfront basis for the auction held in 2004 plus the lowest premium quoted during the auction of 2004. The Committee recommended the rate of Rs.1250/- per sq.mtr.

(7) **Sector 12:** (Manufacturing Area) - The existing rate fixed by TAMP is Rs.1000/- per sq.mtr. The rate fixed by the State Govt. is less. The committee decided to increase the rate fixed by TAMP by 25%, which comes to Rs.1250/- per sq.mtr. which is also equivalent to the rate fixed on upfront basis for the auction of year 2004, PLUS the lowest premium quoted during the auction of 2004. The Committee recommended the rate of Rs.1250/- per sq.mtr.

(8) **Sectors 13 & 14:** (Residential Area) - The plots in Sector 13 have been allotted to Gujarat Housing Board and Sector 14 is earmarked for weaker sections of the society. These sectors are in the outskirts of the Gandhidham Town and are located far away from the prime residential area. The rate fixed by TAMP for these sectors is Rs.400/- per sq.mtr. The Committee recommended the rate of Rs.440/- per sq.mtr. i.e. the rate recommended for Sectors 6 & 7.

(9) **Sector 1-A:** (Composite Zone) - This area is in the middle of the Town and surrounded by prime residential and commercial areas. The area is used for offices, shops and residential purposes and full construction is allowed on these plots. The rate fixed by the State Govt. for stamp duty purpose and the premium quoted during the auction of 2004 are much on the

higher side. The existing rate fixed by TAMP is Rs.1600/- per sq.mtr. The Committee decided to double the rate fixed by TAMP for this sector and recommended the rate of Rs.3, 200/- per sq.mtr.

(10) **NU-10-B & NU-3: (Residential Area)** - NU-10-B & NU-3 are in the middle of the Gandhidham Town and are prime residential locations. The existing rate fixed by TAMP is Rs.400/- per sq.mtr. The Committee decided to double the rate fixed by TAMP and recommended the rate of Rs.800/- per sq.mtr.

(11) **NU-4: (Residential Area)** - NU-4 is a residential area and a little away from the prime residential area. The rate fixed by TAMP is Rs.400/- per sq.mtr. The Committee recommended the rate of Rs.500/- per sq.mtr. for this area.

(12) **DC-6 Main:** About 100 plots meant for composite purposes have been developed in DC-6 Main area and no rate structure has been fixed so far for this area. For Sector 1A (Composite Zone), the Committee has recommended the rate of Rs.3, 200/- per sq.mtr. Since this area is also a prime area in Gandhidham Town, but is a little away from the Tagore Road, the Committee recommended the rate of Rs.2, 400/- per sq.mtr., i.e.  $\frac{2}{3}$ th of the rate recommended for Sector 1-A, Gandhidham.

(13) **Residential-Cum-Shopping Plots:** These are residential-cum-shopping plots, shopping plots in residential areas for which no rate has been fixed in 1999. The Committee recommended that the rates fixed for respective areas i.e. residential areas, will also be made applicable to such plots. Also the rate of Rs.500/- recommended for NU-4, DC-6 will be taken as basic price for allotment of Shopping plots available in NU-4, Gandhidham.

(14) **District Center-5 (DC-5):** DC-5 is reserved for residential purpose and is near to Adipur Town. The residential area opposite to DC-5 on Tagore Road has been allotted by SRC Ltd. and the allottees have started construction of houses in the area. DC-5 is an undeveloped area consisting of NU-1, 2, 3, 4 & 5 and the DC-5 Main is reserved, as per the zoning, for commercial purpose. Since this area is yet to be developed, no rate structure has been fixed. An area of 55 acres in NU-5 of DC-5 has been allotted to the State Govt. for rehabilitation of earthquake victims and the construction work in this area is in progress. As some Govt. Departments and Institutions have approached for allotment of residential plots, according to KPT, it is necessary to prescribe rate structure for DC-5 also.

(a). **NU-1,2 & 5 of DC-5 :**

NU-1, 2 & 5 areas are just adjoining the Tagore Road i.e. the State Highway and will become a prime residential locality. Committee recommended the rate of Rs.800/- per sq.mtr. which is equivalent to the rate of Rs.800/- recommended for Sectors 1 to 5.

(b). **NU-3 & 4 of DC-5:**

NU-3 & 4 areas are away from the Tagore Road i.e. State Highway. Committee recommended the rate of Rs.440/- per sq. mtr., which is equivalent to the rate of Rs.440/- recommended for Sectors 6 & 7.

(c). **DC-5 Main:**

DC-5 Main will have to be developed as a commercial area to cater to the needs of all the inhabitants of DC-5 Main. For DC-6 Main, the committee had recommended the rate of Rs.2, 400/- per sq. mtr., i.e.  $\frac{2}{3}$ th of the rate recommended for Sector 1-A. Committee recommended the rate of Rs.2,400/- per sq.mtr. as applicable for DC-6 Main, which will also be applicable for DC-5 Main.

5.1. The Board of Trustees of KPT in October 2005 has approved the recommendation of the committee for revision and fixation of rate structure for GTL as under:

Sr.N o.	Sector	Rate approved by TAMP in 1999 (Rs. per sq.mtr.)	Rate proposed by the KPT (Rs. per sq.mtr.)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Sector-1	400	800
2.	Sector-2	400	800
3.	Sector-3	400	800
4.	Sector-4	400	800
5.	Sector-5	400	800
6.	Sector-6	400	440
7.	Sector-7	400	440
8.	Sector-8	800	1600
9.	Sector-9	1200	2400
10.	Sector-10	800	1000
11.	Sector-11	1000	1250
12.	Sector-12	1000	1250
13.	Sector-13	400	440
14.	Sector-14	400	440
15.	1-A	1600	3200
16.	NU-10-B	400	800
17.	NU-3	400	800
18.	NU-4	400	500
19.	DC-6 Main (composite purpose)	----	2400
20.	DC-5 (a). NU-1,2&5 (b). NU-3 & 4 (c). DC5 Main	---- ---- ----	800 440 2400

5.2. The Sector at Sr.No.19 of the table above, as informed by the port, is a developed area but no rate structure has been fixed so far. The Sectors at Sr.No.20 ibid are yet to be developed and for these sectors also no rate structure has been fixed. Some of the plots in these Sectors are being developed and hence according to KPT it is necessary to prescribe rate structure for these Sectors.

5.3. In respect of the residential-cum-shopping plots, KPT has proposed that the rates fixed for respective areas i.e. residential area will be applicable to such residential-cum-shopping and shopping plots and also the rate of Rs.500/- per sq.mtr. proposed for NU-4 will be the basic price for allotment of shopping plots available thereat.

5.4. The KPT has proposed that the rates shown in the last column of the table under para. 5.1. above will be the basic consideration amount for land allotment and will be considered as the prevailing market value for all purposes including for calculation and recovery of transfer fee for the plots already allotted, for revision of annual ground rent and for calculation and charging penalties, etc., for the allotted plots.

6. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal was circulated amongst various lessees for comments. The comments as and when received from the user bodies were forwarded to KPT as feedback information/ comments. The KPT has responded to the comments of the users/user organisations.

7.1. Based on the preliminary scrutiny of the proposal KPT was requested vide our letter dated 19 July 2006 to furnish *inter alia* the sector-wise information of the total area of land under KPT's control at Gandhidham Township. KPT has furnished the details sought vide its letter dated 6 November 2006 as under:

**Sectorwise availability of lands:**

<b>Sec No.</b>	<b>Residential</b>	<b>Commercial</b>	<b>Service</b>	<b>Light Industry</b>	<b>Other</b>	<b>Areas remain unallotted</b>	<b>Cost of land and development cost if any incurred subsequently</b>
1A		420(composite)			14	33 plots	
1	96	19			6		
2	148	6			8		
3	128	24			3		
4	241	18			3		
5	764	37			4		
6	448	42			8		
7	514	50			1		
8			138		9	02 plots	After allotment
9			113		9	11 plots	Of plots, no .
10A				78	3	05 plots	Cost of
10B				22		02 plots	Development
10C				38	1	15 plots	Is incurred
11				47		19 plots	
12A				3	5	02 plots	
12B				4	1	02plots	
12C				4			
12D				2	1		
12F				2			
12G				1		05 plots	
12H					5		
14					2		
NU-3	585				7	3 plots	
NU-4	1535				11		
NU-10B	589				3		

7.2. The other information / clarification on various points sought vide our letter dated 19 July 2006 and the clarifications furnished by KPT vide its replies dated 6 November 2006 and 13 November 2006 is juxtaposed below:

<b>Sl. No.</b>	<b>Queries raised by us</b>	<b>Reply of KPT</b>
1.	(a). A layout plan of the GTL showing sector wise details of the areas allotted for different purposes.	The layout plan showing sector wise details of areas allotted for various purposes is furnished. The details of unallotted plots within the sector are also furnished.
	(b). Details of open areas, if any, within the sectors.	The details of open areas are shown in the layout plan.
	(c). Sector wise details of plots allotted prior to 1 <sup>st</sup> January 1999 and after 1 <sup>st</sup> January 1999.	Sector wise details and the plots allotted prior to 1 January 1999 are furnished. No plots have been allotted after January 1999.
	(d). Sector-wise details of rates fixed by the State Government of Gujarat for the purpose of Stamp Duty during the period 1999 to 2006.	The Sector wise details of rates fixed by State Government of Gujarat for the purpose of stamp duty for the period 1999 to 2006 is furnished. However, it is stated that since 1999 the stamp duty has not been revised
	(e). The basis on which upfront rates were fixed for the auction held in 2004.	The upfront rates that were fixed for the auction held in 2004 were on the basis of

		basic consideration amount per square meter (i.e. Development charges) plus upfront ground rent per square meter (i.e. Ground rent which is 2.5% of Development Charges discounted @ 12% for 30 years).																										
	(f). The basic amenities like water, road, lightening, etc provided by KPT at GTL and the year wise expenditure incurred thereon.	The basic amenities like water, lighting, road etc are provided by the municipality and not by Kandla Port Trust. However Kandla Port Trust incurs expenditure on drainage of the township and horticulture. The expenditure incurred on drainage and horticulture during last 5 years is as below:  (In Rs.) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Year</th><th colspan="2">Description</th><th rowspan="2">Total</th></tr> <tr> <th>Drainage</th><th>Horticulture</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2001-02</td><td>2896287</td><td>1140000</td><td>4036287</td></tr> <tr> <td>2002-03</td><td>2452545</td><td>360000</td><td>2812545</td></tr> <tr> <td>2003-04</td><td>2637358</td><td>580152</td><td>3217510</td></tr> <tr> <td>2004-05</td><td>2479896</td><td>538354</td><td>3018250</td></tr> <tr> <td>2005-06</td><td>2212800</td><td>430000</td><td>2642800</td></tr> </tbody> </table>	Year	Description		Total	Drainage	Horticulture	2001-02	2896287	1140000	4036287	2002-03	2452545	360000	2812545	2003-04	2637358	580152	3217510	2004-05	2479896	538354	3018250	2005-06	2212800	430000	2642800
Year	Description			Total																								
	Drainage	Horticulture																										
2001-02	2896287	1140000	4036287																									
2002-03	2452545	360000	2812545																									
2003-04	2637358	580152	3217510																									
2004-05	2479896	538354	3018250																									
2005-06	2212800	430000	2642800																									
	(g). The authority under which the transfer fee is presently levied by KPT.	The transfer fee is levied as per the Government Guidelines.																										
2.	It is stated that about 100 plots meant for composite purposes have been developed in DC-6 Main area for which no rate structure has been fixed so far. Kindly elucidate what is meant by composite purpose. Also furnish the following points:	'Composite purpose' means where plots are allotted for residential cum shopping purposes. The area, which is considered for such purposes, is called composite zone.																										
	(a). The expenditure incurred in developing these plots;	Rs.67.88 lakhs have been incurred in developing these plots in DC-6 main area.																										
	(b). The expenditure being incurred on upkeep of these newly developed plots.	The plots / land after development are being handed over to Gandhidham Municipality who takes care of maintenance of roads and other amenities falling in those areas. As such no special expenditure is being incurred on upkeep of these plots and all such plots of Gandhidham in general. Kandla Port Trust incurs expenditure only on drainage and horticulture.																										
3.	The Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCl) has stated that KPT is not the owner of the land and KPT has submitted before TAMP at the joint hearing held on 7 March 2002 that it collects lease rent and ground rent to establish its title and to recover development charges. KPT is requested to offer its remarks on the GCCl's contention.	The contention of the GCCl is not correct. Kandla Port Trust is the defacto owner of the land on behalf of Government of India. Photo copy of an extract of letter No.10-TS(5)/87 dated 29 April 1958 from Development Commissioner, Kandla to the Secretary to the Government of India, Ministry of Transport & Communications, Department of Transport is furnished.																										
4.	It is also stated that there are residential cum shopping plots' in residential areas for which no rate structure has been fixed so far. Kindly furnish details of such plots including the nature of expenditure incurred in developing these plots and the	The residential cum shopping plots are allotted in the composite zone wherein the lessee has been given the facility to construct the residence on the first floor and to carryout business on the ground floor. Such composite plots are allotted in Sector																										

	expenditure being incurred on their upkeep.	1A and DC 6. For 1A the rates are already available which are proposed for revision. Since DC 6 is recently developed, no rates for this sector are available and hence proposed afresh. So far as nature of the expenditure is concerned the development of the area is undertaken by Kandla Port Trust and this expenditure is treated as capital. After development of plots the same are handed over to Municipality for maintenance and hence Kandla Port Trust incurs no upkeep expenditure except on drainage and horticulture.
5.	The rates applicable to residential areas have been proposed to be applied for residential-cum-shopping and shopping plots. Since shopping areas are for commercial purposes, the logic in proposing the residential rate for residential-cum-shopping and shopping plots may please be explained.	The rates fixed for residential cum shopping plots fall under the category of the composite zone and the rates prescribed are for the sectors and not on the basis of the activity carried out. In the composite zone it has been permitted to construct shops on the ground floor and residence on the first floor so that the residents in that area carryout business to cater to their as well as the need of other residents and earn their livelihood and as such the rates have been proposed for residential cum shopping. The rates of the composite zone are higher (almost double) than the rates of the only residential plots.
6.	Kindly clarify whether within the same sector, there is any classification like residential, industrial and commercial.	There is no classification like residential, industrial and commercial. However, in some sectors commercial activity is permitted looking to the basic requirement for the residents of that area. In the industrial sectors no residential allotments have been made.
7.	It is mentioned that the rates proposed will be the basic consideration inter alia for calculating and charging penalties. Kindly elucidate the penalty clause and when it will be invoked and the basis in which the penalty amount is worked out.	Penalty clause is basically a deterrent to avoid the breaches committed by the lessees such as when house is not constructed within 24 months from the date of execution of lease deed or when the plot is transferred / mortgaged by the lessees without construction of the house on the allotted plots. The penalty presently being charged are mentioned in a circular which is submitted separately. The charges recovered are at varying percentage of the highest Development Charges prescribed during the rate revision taken place in 1983. It is now proposed to fix the penalty at the same percentage currently applicable on the Development charges in the present SOR of GTL.
8.	Kindly confirm that the land allotted to the SRC is not affected by the present proposal.	2600 acres of land has been leased out to SRC, and SRC is levying the rent and development charges from their lessees and hence the present proposal does not affect them.
9.	Also confirm that the land allotted to IFFCO is not affected by the present proposal.	M/s. IFFCO has a separate area, which is governed by a different lease arrangement.

		That being so, they are not affected by the present proposal.																																																						
10.	Kindly confirm that the rate structure approved in March 2002 still continues (it is not clear from the KPT's proposal whether it seeks any retrospective approval. If any retrospective approval is intended please confirm whether the lease agreement entered into by KPT with lessees contain a clause allowing for retrospective revision of lease rental).	<p>After 1999 the rate structure have not been renewed/revised hence no rates were approved in 2002. In the year 1999 TAMP had ordered that the revised approved rates of 1999 will not apply due to the post earthquake scenario hence the pre-revised rates would continue and further ordered that the entire rates structure would be reviewed in 2004. The revision of rates shall be effective from retrospective dates i.e. from 2004.</p> <p>The lease agreements entered into by Kandla Port Trust with lessees contain a clause allowing for retrospective revision of lease rental.</p>																																																						
11.	Kindly furnish the sector wise revenue presently collected by KPT from GTL.	<p>The sector wise revenue presently receivable is as below</p> <p style="text-align: right;">(In Rs.)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sec. No.</th> <th>Ground rent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15,372</td></tr> <tr><td>1A</td><td>6,39,047</td></tr> <tr><td>2</td><td>67,418</td></tr> <tr><td>3</td><td>12,515</td></tr> <tr><td>4</td><td>23,057</td></tr> <tr><td>5</td><td>37,602</td></tr> <tr><td>6</td><td>8,075</td></tr> <tr><td>7</td><td>89,856</td></tr> <tr><td>8</td><td>1,23,727</td></tr> <tr><td>9</td><td>84,663</td></tr> <tr><td>10A</td><td>48,843</td></tr> <tr><td>10B</td><td>13,772</td></tr> <tr><td>10C</td><td>29,702</td></tr> <tr><td>11</td><td>28,433</td></tr> <tr><td>12A</td><td>45,167</td></tr> <tr><td>12B</td><td>14,557</td></tr> <tr><td>12C</td><td>1,848</td></tr> <tr><td>12D</td><td>1,518</td></tr> <tr><td>12F</td><td>2,654</td></tr> <tr><td>12G</td><td>18,285</td></tr> <tr><td>NU4 DC6</td><td>736</td></tr> <tr><td>NU 10B</td><td>11,500</td></tr> <tr><td>NU4 (OLD)</td><td>66,177</td></tr> <tr><td>NU4 (NEW)</td><td>32,710</td></tr> <tr><td>NU 3</td><td>19,527</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>14,36,761</td></tr> </tbody> </table>	Sec. No.	Ground rent	1	15,372	1A	6,39,047	2	67,418	3	12,515	4	23,057	5	37,602	6	8,075	7	89,856	8	1,23,727	9	84,663	10A	48,843	10B	13,772	10C	29,702	11	28,433	12A	45,167	12B	14,557	12C	1,848	12D	1,518	12F	2,654	12G	18,285	NU4 DC6	736	NU 10B	11,500	NU4 (OLD)	66,177	NU4 (NEW)	32,710	NU 3	19,527	TOTAL	14,36,761
Sec. No.	Ground rent																																																							
1	15,372																																																							
1A	6,39,047																																																							
2	67,418																																																							
3	12,515																																																							
4	23,057																																																							
5	37,602																																																							
6	8,075																																																							
7	89,856																																																							
8	1,23,727																																																							
9	84,663																																																							
10A	48,843																																																							
10B	13,772																																																							
10C	29,702																																																							
11	28,433																																																							
12A	45,167																																																							
12B	14,557																																																							
12C	1,848																																																							
12D	1,518																																																							
12F	2,654																																																							
12G	18,285																																																							
NU4 DC6	736																																																							
NU 10B	11,500																																																							
NU4 (OLD)	66,177																																																							
NU4 (NEW)	32,710																																																							
NU 3	19,527																																																							
TOTAL	14,36,761																																																							
12.	Kindly furnish a separate cost statement for the GTL activity in the prescribed format based on the actual income and expenditure for 2000-01 to 2005-06 and based on estimates for the next 5 years.	Cost Statement for 2001-02 to 2005-06 and for next 5 years is furnished.																																																						
13.	The financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed rate structure may please be furnished.	The per annum incremental revenue generation on account of the proposed rate structure is estimated at Rs.23.48 lakhs.																																																						
14.	In the past it has been reported that the Government of Gujarat has been pressing KPT for return of the GTL so that they can	No final decision in this regard has been taken by the Ministry of Shipping, Road Transport and Highways.																																																						

	develop the township. Kindly state how the matter now stands and whether any decision have been taken in this respect.																							
15.	When this Authority issued orders dated 29 October 1999 and 21 March 2002, it was advised that KPT with appropriate sanction of the Central Government should explore the possibility of selling the lands on a freehold basis to the public with reference to a competitive bidding process. Action, if any, taken in this respect may please be informed.	Government guidelines allows only leasing of the land though competitive bidding for 30/99 years. However, there is a proposal pending with GOI in which a decision has to be taken either to sell the land on free hold basis or lease on 30/99 years.																						
16.	Kindly confirm that the present proposal is in conformity with the land use plan for Major Port Trust approved by the Central Government and communicated to the ports under letter No. PT-17011/55/87-PT dated 8 March 2004.	The present proposal is strictly in conformity with the land use plan approved by the Central Government vide its guidelines dated 8 March 2004.																						
17.	Also confirm that the rate structure proposed is in accordance with end use as reflected in the Land Use Plan referred to above.	Yes, the rates structure proposed is in accordance with the end use as reflected in the land use plan.																						
18.	If on any matter the present proposal deviates from the land use plan referred to above, please furnish the details thereof and the reason therefore.	There is no deviation from the land use plan.																						
19.	The areas of land, sector wise, if allotted on licence basis, the details thereof may please be furnished.	<p>The statement showing the sector wise land allotted on leave and license basis are as under:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sector No.</th> <th>Leave and licence</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A</td> <td>1 plot</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2 plot</td> </tr> <tr> <td>Between 1,2,3 &amp; 4</td> <td>1 plot</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1 plot</td> </tr> <tr> <td>NU 4 DC 6</td> <td>2 plots</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1 plot</td> </tr> <tr> <td>12A</td> <td>2 plots</td> </tr> <tr> <td>12D</td> <td>2 plots</td> </tr> <tr> <td>12H</td> <td>6 plots</td> </tr> </tbody> </table>	Sector No.	Leave and licence	1A	1 plot	1	2 plot	Between 1,2,3 & 4	1 plot	2	1 plot	NU 4 DC 6	2 plots	7	1 plot	12A	2 plots	12D	2 plots	12H	6 plots		
Sector No.	Leave and licence																							
1A	1 plot																							
1	2 plot																							
Between 1,2,3 & 4	1 plot																							
2	1 plot																							
NU 4 DC 6	2 plots																							
7	1 plot																							
12A	2 plots																							
12D	2 plots																							
12H	6 plots																							
20.	<p>The areas of land, sector wise, if allotted in following cases the details may be furnished –</p> <p>(a). Religious institutions</p> <p>(b). Social purposes</p>	<p>(a). No land allotted for religious mandir.</p> <p>(b). The areas of land allotted sector wise for social purpose are as under:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sector No.</th> <th>Social Purpose</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A</td> <td>6 plots</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>5 plots</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2 plot</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1 plots</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2 plots</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Nil</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>2 plots</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1 plot</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>2 plot</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>1 plot</td> </tr> </tbody> </table>	Sector No.	Social Purpose	1A	6 plots	1	5 plots	2	2 plot	3	1 plots	4	2 plots	5	Nil	6	2 plots	7	1 plot	8	2 plot	9	1 plot
Sector No.	Social Purpose																							
1A	6 plots																							
1	5 plots																							
2	2 plot																							
3	1 plots																							
4	2 plots																							
5	Nil																							
6	2 plots																							
7	1 plot																							
8	2 plot																							
9	1 plot																							

	(c). Any joint venture for improving port activity where KPT is a party.  (d). Any joint venture for special economic zone where KPT is a party.	(c). No land has been allotted for any kind of joint venture for improving port activity.  (d). No land has been allotted for any kind of joint venture for SEZ where KPT is a party.
21.	The details of land leased on upfront basis and on annual basis and security amount received per lease/licence may be furnished.	Only Gujarat Electricity Board has been allotted land on upfront basis.
22.	Kindly confirm that the present proposal is submitted only after the KPT identifying its land requirements and the land, which the port can spare.	The land requirements of Kandia Port Trust are already prescribed in the land use plan and hence the present proposal has been framed taking into consideration all the factors affecting the same.
23.	The rates proposed by KPT are based on: (i) rates approved by TAMP in 1999(ii) the rates fixed by State Govt. for the purpose of stamp duty (iii) rates fixed on upfront basis for auction held in 2004 and (iv) premium quoted (highest, lowest and average) in the auction held in 2004 for plots offered in some sectors. As per Govt. letter dated 8 March 2004 any or all of the following land: (i) Land value as per State Govt.'s ready reckoner, (ii) Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) Highest accepted tender of Port land for similar transactions, (iv) Rate arrived at by an approval valuer and (v) Any other relevant factor as may be identified by the Port. In this context the below mentioned issues require clarification/compliance from KPT.	
	(a). The approach adopted to arrive at the proposed rates is not uniform for the entire estate. Kindly explain the reasons therefor.	The proposed rates cannot be uniform because the areas under consideration for revision of rates are under different zones and the purposes vary. Some areas are in prime locations which need to have higher valuation and some are interior parts which cannot be at par with the prime location and hence the rates prescribed/proposed cannot be uniform at any stage.
	(b). The ready reckoner rates considered pertain to 2004. If the ready reckoner rate for the year 2006 varies from that of 2004 it will be necessary for KPT to review the proposal suitably.	The ready reckoner considered for fixing rate is the one used by Gujarat Government for the purpose of stamp duty and the same is unchanged from 1999.
	(c). The reasons for not considering the average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity.	The number of transactions registering every year is approximately 200. Calculation of average rate for last three years is highly time consuming and such average rate may not reflect the realistic rate as the rates in such transactions tend to be speculative and hence not considered.
	(d). The reasons for considering the average of the premium quoted in the auction held in	It is to be borne in mind that during the process of tendering the rates received is

	2004 instead of the highest accepted auction value.	purely on the basis of competition and the need of the tenderer for that particular land and hence taking into consideration the highest offer received shall be a burden on general public. Further they become much on the higher side and hence the average rate is proposed. It gives appropriate picture considering the upper and lower values.																																																															
	(e). Why it was not considered essential to appoint an approved valuer for determining the market value.	Since all the other relevant options are considered and it is felt that the rates proposed are within justifiable limits, a valuer is not appointed. However, it is pertinent to mention that the Deputy Collector Anjar Taluka was a member of the rate revision Committee.																																																															
	(f). In the auctions held in 2004 wide variation is visible in the highest and lowest premium quoted. The reasons, therefor, have to be analyzed by KPT and communicated to us. KPT may consider whether a better picture would emerge if the weighted average of all the offers per sector is considered, instead of taking the arithmetic mean of the highest and lowest offers.	The weighted average makes the rate higher. Simple average is considered looking to the interest of the public at large.																																																															
24.	The KPT is also requested to forward a draft Scale of Rates, including the conditionalities attached thereto, relating to lease rents of land at GTL.	<p>The draft scale of rates along with conditionalities is furnished below:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sr.No.</th> <th>Sector</th> <th>Rate per sq. mtr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>Sector-1</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>Sector-2</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>Sector-3</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>Sector-4</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>Sector-5</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>Sector-6</td> <td>Rs.440</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>Sector-7</td> <td>Rs.440</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>Sector-8</td> <td>Rs.1600</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>Sector-9</td> <td>Rs.2400</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Sector-10</td> <td>Rs.1000</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Sector-11</td> <td>Rs.1250</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Sector-12</td> <td>Rs.1250</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Sector-13</td> <td>Rs.440</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Sector-14</td> <td>Rs.440</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>1-A</td> <td>Rs.3200</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>NU-10-B</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>NU-3</td> <td>Rs.800</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>NU-4</td> <td>Rs.500</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>DC-6 Main</td> <td>Rs.2400</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>DC-5 (a) NU-1, 2&amp;5 (b) NU-3 &amp; 4 (c) DC 5 Main</td> <td>Rs.800 Rs.440 Rs.2400</td> </tr> </tbody> </table>	Sr.No.	Sector	Rate per sq. mtr.	01	Sector-1	Rs.800	02	Sector-2	Rs.800	03	Sector-3	Rs.800	04	Sector-4	Rs.800	05	Sector-5	Rs.800	06	Sector-6	Rs.440	07	Sector-7	Rs.440	08	Sector-8	Rs.1600	09	Sector-9	Rs.2400	10	Sector-10	Rs.1000	11	Sector-11	Rs.1250	12	Sector-12	Rs.1250	13	Sector-13	Rs.440	14	Sector-14	Rs.440	15	1-A	Rs.3200	16	NU-10-B	Rs.800	17	NU-3	Rs.800	18	NU-4	Rs.500	19	DC-6 Main	Rs.2400	20	DC-5 (a) NU-1, 2&5 (b) NU-3 & 4 (c) DC 5 Main	Rs.800 Rs.440 Rs.2400
Sr.No.	Sector	Rate per sq. mtr.																																																															
01	Sector-1	Rs.800																																																															
02	Sector-2	Rs.800																																																															
03	Sector-3	Rs.800																																																															
04	Sector-4	Rs.800																																																															
05	Sector-5	Rs.800																																																															
06	Sector-6	Rs.440																																																															
07	Sector-7	Rs.440																																																															
08	Sector-8	Rs.1600																																																															
09	Sector-9	Rs.2400																																																															
10	Sector-10	Rs.1000																																																															
11	Sector-11	Rs.1250																																																															
12	Sector-12	Rs.1250																																																															
13	Sector-13	Rs.440																																																															
14	Sector-14	Rs.440																																																															
15	1-A	Rs.3200																																																															
16	NU-10-B	Rs.800																																																															
17	NU-3	Rs.800																																																															
18	NU-4	Rs.500																																																															
19	DC-6 Main	Rs.2400																																																															
20	DC-5 (a) NU-1, 2&5 (b) NU-3 & 4 (c) DC 5 Main	Rs.800 Rs.440 Rs.2400																																																															

		<p><b>Conditionalities:</b></p> <p>Ground rent will be at the rate of 2.5% of the above Development Charges.</p> <p>The rates shall be subject to revision every five years.</p> <p>The Ground rent will be escalated @ 2% every year or as per Ministry's Guideline as applicable from time to time.</p> <p>The above rates will be the basic consideration amount i.e. scheduled rate for land allotment and will be considered as prevailing market value for all purposes including for calculation and recovery of transfer fees for the plots already allotted, for revision of annual ground rent and for calculation and charging penalties etc. for the allotted plots.</p>
--	--	--

8.1. On 14 November 2006, KPT made a presentation at the TAMP's office. At that occasion, the KPT was impressed upon the necessity of strict adherence to the guidelines issued by the Central Government on the land use plan for Major Port Trusts. It was also pointed out that the deficit, if any, in the maintenance of the township should not be passed on to the trade by padding to the rates for providing cargo handling and port and dock facilities.

8.2. Subsequent to the presentation, KPT was advised to furnish some more information vide this office letter dated 29 November 2006. As a reply to this letter KPT informed vide letter dated 23 January 2007 that the revision of rate structure of Gandhidham Township Land is again being processed for the approval of its Board in accordance with TAMP's direction and based on Government land policy guidelines. By letter dated 7 February 2007, KPT was requested to inform whether its proposal was to be treated as withdrawn. KPT replied under letter dated 28 February 2007 that its proposal has not been withdrawn. Subsequently, under letter dated 8 November 2007 KPT furnished replies to the queries raised in this office letter dated 29 November 2006. The relevant details called for in November 2006 and the replies thereto furnished by Kandla Port in November 2007 are furnished below:

Sl. No.	Queries raised by us	Reply of KPT
1.	The details of tariff, if any, fixed in the past in respect of the estates other than GTL may please be furnished.	<p>A) The rates approved by Government in the past which is applicable from July 1994 in respect of the estate other than GTL are as under:</p> <p>(i) The rate for land with the dock area is Rs.30 per sq.mtr. per annum.</p> <p>(ii) For land outside the dock area the rates are Rs.16 per sq.mtr. per annum and Rs.11 per sq.mtr. per annum.</p> <p>(B) The rates approved by TAMP vide Notification dated 3 February 2006 for the salt land effective from 25 July 2005 are as under:</p> <p>(i) Upto 10 acres – Rs.445 per acre per annum.</p> <p>(ii) Above 10 acres but less than 100 acres – Rs.222 per acre per annum.</p> <p>(iii) 100 acres and above – Rs.144 per acre per annum.</p>

2.	KPT is requested to state whether any rate revision proposal other than that for GTL is yet to be formulated.	The rate revision proposal for the land mentioned at 1(A) above is yet to be formulated. After approval of Board, the same will be submitted to TAMP.
3.	KPT is advised to submit a cost statement for the Gandhidham Township Land after excluding the income and expenditure pertaining to KPT's colony at Gopalpuri, port office and other areas which have a direct bearing on the Port activities to ensure that the deficit, if any, in the maintenance of the township is not padded to the rates for providing the cargo handling and Port and dock facilities to the trade. (The income and expenditure on maintenance of port colony, port office etc. can be considered in the appropriate cost statements pertaining to cargo handling and port and dock activities).	Cost Statement for Gandhidham Township land is submitted. The expenditure pertaining to KPT Colony, Port Office & other areas which have a direct bearing on the Port activities is not considered in the cost statement of Township activities and the same is charged to the general tariff revision proposal.
4.	In the cost statement pertaining to the township activity, KPT has claimed depreciation ranging from Rs.17.43 lakhs to Rs.95.14 lakhs per annum. The Port has, however, not claimed any return on capital employed. If the capital is not eligible for claiming return, KPT is requested to clarify why it has included depreciation as a permissible expenditure in the cost statements.	Return on Capital Employed has now been included in the cost statement of Township Activity.
5.	The ground rent income from agricultural and non-agricultural land is estimated at Rs.55.32 lakhs in 2006-07. For 2007-08 onwards, the income therefrom is estimated at Rs.132.52 lakhs and above. Kindly furnish the reasons therefor.	The ground rent income from agricultural and non-agricultural land was estimated for 2006-07 at Rs. 55.32 lakhs and the actual stood at Rs. 45.14 lakhs. For 2007-08 the estimate was at Rs.132.52 lakhs, which was in anticipation of approval of Ministry for the fresh allotment of 96 plots. Since the Ministry has turned down the proposal of new allotments, the anticipated additional income has not been taken in the Cost Statement.
6.	KPT is once again requested to confirm that the development charges referred to in its proposal is in conformity with the guidelines issued by Central Government on the land use plan for Major Port Trusts.	Development Charges referred to in the earlier proposal sent vide KPT's letter dated 03.01.2006 is not in conformity with the guidelines of the Central Government on the land use plan for Major Ports. Hence, Govt. is being approached in this regard to include Development Charges also as a part of rate revision and direct TAMP accordingly as all the existing lease deeds of Kandla Port Trust has the terminology of "Development Charges" and "Ground Rent".
7.	In our letter dated 19 July 2006, KPT was requested to clarify the reasons for adopting different approaches to arrive at the proposed rates. In reply, KPT has stated that the proposed rates cannot be uniform as the areas under consideration for revision of rates are under different zones and for different purposes. It is clarified that we did seek clarification from KPT on its 'different approaches' and not on 'different rates'. KPT is once again requested to furnish the clarification sought.	The basis for arriving at the proposed rates is uniform hence we maintain our reply already furnished that the rates vary based upon the utility of the different zones as per land use plan.

9.1. A joint hearing in this case was held on 13 March 2007 at Kandla Port Trust. At the joint hearing, the KPT and the concerned users made their submissions. The Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI) filed another written submission at the time of the joint hearing. It was forwarded to KPT and the port has responded to the comments of GCCI.

9.2. Since KPT Board has approved a revised proposal the port was advised to circulate the revised proposal amongst the users and simultaneously submit it to this Authority. The users were advised to furnish their comments, if any, on the revised proposal by 30 March 2007.

10.1. Stating that the Government guidelines instruct the ports to take 6% of the market value as rent per annum, by letters dated 8 August 2007 and 29 August 2007 KPT submitted a new SOR for approval. The new SOR submitted by KPT for approval is as under:

Sr. No.	Sector	Rate proposed by the KPT (Rs. per sq.mtr.)
1.	Sector-1	48
2.	Sector-2	48
3.	Sector-3	48
4.	Sector-4	48
5.	Sector-5	48
6.	Sector-6	27
7.	Sector-7	27
8.	Sector-8	96
9.	Sector-9	144
10.	Sector-10	60
11.	Sector-11	75
12.	Sector-12	75
13.	Sector-13	27
14.	Sector-14	27
15.	1-A	192
16.	NU-10-B	48
17.	NU-3	48
18.	NU-4	30
19.	DC-6 Main (composite purpose)	144
20.	DC-5 (a). NU-1,2&5 (b). NU-3 & 4 (c). DC5 Main	48 27 144

10.2. It will be seen from para 10.1 above that the rate per annum per sq.mtr. now proposed by KPT is at 6% of the consideration amount earlier proposed vide para.5.1 above. KPT in its letters dated 8 August 2007 and 15 November 2007 has informed that the SOR approved by the Board has been circulated amongst the relevant users for comments, but no fresh comments have been received from them.

11. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details are also available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

12. With reference to the totality of information collected during the proceedings of the case, the comments received from the users and from the deliberations at the joint hearing, the following points emerge for consideration:

- (i). This Authority vide its earlier Order dated 21 March 2002 decided that the revised rates would apply in respect of plots allotted on or after 1 January 1999 and the entire rate structure was to be reviewed in January 2004. The KPT, however, has

submitted its proposal for rate revision of Gandhidham Township Land as late as in January 2006.

- (ii). The GCCI has raised an objection relating to the jurisdiction of this Authority to revise the rate structure of GTL. Similar objection raised in the past by GCCI has been extensively dealt with in the Order dated 21 March 2002 of this Authority while disposing of the rate revision proposal related to the very same Gandhidham Township Land. In that Order it has been made clear that (i) this Authority has jurisdiction over all the properties and assets, wherever located, of a Major Port Trust for the purpose of framing Scale of Rates and statement of conditions and (ii) the Gandhidham Township Lands are properties of KPT and charges are levied for use of such properties and hence there can be no doubt about this Authority's statutory power over prescribing the rates to be charged. Further, the KPT in unequivocal terms has stated that the contention of the GCCI that TAMP has no locus standi to revise the rate of the GTL is not acceptable to it.
- (iii). The revised tariff policy announced by the Government in March 2004 requires this Authority to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time, for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The policy announced by the Government in March 2004 on land and water management of Major Port Trusts clearly lays down the procedure to be adopted for determining the market value of the port lands. The market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined.
- (iv). The port has confirmed that the proposal for revision has been formulated strictly in conformity with the land use plan approved by the Government of India and communicated to the port in March 2004.
- (v). KPT in its initial submission dated 3 January 2006 had proposed sector wise basic consideration amount for land allotment which will be considered as the prevailing market value for all purposes including for calculation and recovery of transfer fee for the plots already allotted, for revision of annual ground rent and for calculation and charging penalties etc. When the port was informed about the requirement of strict adherence to the Government guidelines on port land management announced in March 2004, KPT by letter dated 8 August 2007 has submitted a revised proposal seeking approval to fix the sector wise lease rate per annum at 6% of the sector wise market value of the land determined, the details of which are discussed in the following sub-para.
- (vi). The Rate Revision Committee constituted by the KPT as per the Government guidelines included the Dy. Collector, Anjar. The committee, for determining the market value, has considered the factors like (i) the existing rates approved by this Authority in 2002 (ii) the rates fixed by the Government of Gujarat for the purpose of stamp duty (iii) the rates fixed on upfront basis for the auction held in 2004 (iv) the highest, lowest and average premium quoted for some of the plots offered in the auction held in 2004 and (v) the highest, lowest and average consideration amounts voluntarily declared by the lessees in the applications submitted for transfer of their plots in different sectors during the period July 2004 and August 2005. A closer look of the entire exercise reveals that the market value for some sectors has been proposed taking the mean of the ready reckoner rates of the State Government and the average of the consideration amounts declared by the lessees in the recent transfer applications. For some other sectors, the average of the ready reckoner rates fixed by the State Government has been considered. In few cases, where the ready reckoner rates fixed by the State Government and the premium quoted during the auction are on the higher side, the consideration amount

proposed is by doubling the existing rates approved by this Authority in 2002. Even market values have been arrived at for few sectors by adding to the upfront fixed the lowest premium quoted in the auction. When requested to explain the reasons for adopting different approaches to arrive at the market values of lands, the port informed that depending upon the importance of the locations the rates have been proposed and the rates would not be uniform at any stage. When again requested to clarify regarding the different approaches adopted and not on the different values arrived at, the port reiterated that the basis of arriving at the proposed market values is uniform and hence the market values would vary depending on the utility of the different zones as per the land use plan. It is obvious that KPT has failed to give a satisfactory reply to justify the different approaches adopted by it to arrive at the market value of different sectors at GTL. As per Government guidelines the SOR for land has to be recommended by a committee headed by the Chairman of the Port Trust and the Committee is empowered to take into account any or all the factors enumerated in sub-para (iii) above to determine the market value of the port land. The Government guidelines do not indicate a specific preference to any particular method and do not stipulate that the same chosen approach should be adopted for deriving market value of the entire estate. Nevertheless this Authority is of the view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Government guidelines. The Committee should take into consideration all factors and decide upon the best value to be adopted. In the instant case, however, relying on the commercial judgment of the Board of Trustees of the KPT, this Authority accords provisional approval to the sector wise lease rentals at 6% of the market value recommended by the port subject to the condition that the port would review the market values based on all the methods prescribed by the Government in its Land Policy and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it and the bills should be raised / adjusted accordingly.

(vii). The KPT has stated that all the existing lease deeds provide for levy of 'development charges' and 'ground rent' and do not permit levy of license fee in place of the earlier arrangement of collecting ground rent. KPT has also stated that the revised rates of lease rental will not apply to the existing lessees (who would be charged ground rent as per the pre-revised scales of 1999) since as per the clause of the existing lease deed the ground rent is based on the developmental charges and ground rent and developmental charges are not mentioned in the Government's land policy guidelines and hence beyond the purview of TAMP. KPT has further informed that it has approached the Central Government in this regard to include development charges and ground rent as a part of rate revision. The interpretation of KPT that this Authority has no jurisdiction to fix the developmental charges and ground rent charges in the absence of their mention in the Government guidelines does not reflect the correct legal position since Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 empowers this Authority to frame scale of rates and statements of conditions pertaining to all lease matters of all the properties of the Major Port Trusts. However, it is understood from the port that the leases granted prior to issue of the Government guidelines are governed by the provisions in the respective lease agreements. In this context it is worth mentioning that this Authority in its earlier Order dated 21 March 2002 has taken the stand that the guidelines issued and changes made after execution of a lease agreement cannot be seen to alter the agreement unless it is violative of any provisions in the statute and/or the basic principles adopted by this Authority in tariff setting. Since the lease deeds henceforth to be executed are to contain recovery of lease rent at 6% of the market value of the land (and no recovery of any development charges and ground rent), this Authority accords approval to the proposed revision of rates, which will not apply to pre-1999 leases as the relevant lease agreements reportedly do not contain any provision for levying lease rentals.

(viii). To gauge the financial impact of its proposal, KPT was requested to furnish the necessary details. In reply, KPT informed that (i) the revised rates of lease rental will not be applicable to the existing lessees; (ii) the proposed lease rental will be applicable only to new allottees; and (iii) based on the TAMP's Order dated

21.3.2002 the existing lessees are charged the ground rent as per the pre-revised rates of 1999. The port had, however, initially informed that the incremental revenue generation on account of the proposed rate structure would be Rs.23.48 lakhs per annum. The subsequent cost statement furnished by KPT, however, reveals an additional income of about Rs.46 lakhs per annum due to the rate revision.

- (ix). As per the Government's land policy for Major Ports, subject to the fulfillment of the conditions specified therein, lessees can be permitted to transfer the lease (in case of leases granted on upfront basis) on payment of a fee to the Port equal to 50% of the difference between the current upfront premium and the original upfront premium, weighted for the balance lease period. In case of leases which were originally granted on annual lease rent basis, in addition to the charges stated above, as per Government's land policy, transfer can be allowed subject to the payment of an upfront premium, equivalent to the NPV of the lease rent calculated as prescribed in the policy document for the remaining period in accordance with the prevailing SOR / Rates approved by the competent authority. On the issue of transfer fees, this Authority has already clarified under its earlier Orders dated 4 February 2000 and 31 August 2000 in case No.TAMP/10/2000-Gen that TAMP does not have the authority to approve levy of lease transfer fee/mortgage fee by the Major Ports in the absence of a specific provision in the MPT Act, 1963. In the order dated 31 August 2000 it has also been clarified that TAMP does not have the power to disapprove such levies and the Port Trusts can, at their discretion and responsibility, take their own decision in this matter without involving this Authority.
- (x). The Gandhidham Chamber of Commerce and Industry maintains its earlier opinion that the Gandhidham Township Land does not fall under the purview of port operations and hence does not necessitate frequent reviews. According to GCCI though the port collects rent and developmental charges it fails to discharge its obligation towards the Township in the matter of providing civic amenities like water, road, streetlight etc. GCCI is of the view that any changes in the SOR should be made for the new allotments and the allotments made prior to 1 January 1999 should be spared of any changes. It has once again urged this Authority to direct the port to file a proposal to make the land freehold for the existing allottees through a suitable mechanism within a specified time frame. In the March 2002 Order issued by this Authority KPT was advised to explore the possibility of selling the land on a freehold basis to the public with the sanction of the Central Government and following a competitive bidding process. The port has replied that the Government guidelines allow only leasing of the land through competitive bidding for 30/99 years and its proposal either to sell the land on freehold basis or on lease is pending with the Government of India.
- (xi). KPT has got landed estates within the docks, in the west bank of Kandla creek, outside the bund area, outside the west gate on the north, south and east of the National Highway, at west of the railway siding leading to the Free Trade Zone and upto the crossing of railway line leading to Bhuj on National Highway. When enquired, the port has informed that the rates for these landed estates were fixed in July 1994 and no revision thereafter has taken place. Subsequent to this Authority's Order dated 21 March 2002 relating to the revision of the rate structure of the Gandhidham Township Land the only land revision proposal submitted by the port was relating to its salt land for which approval was accorded by this Authority vide its Order No. TAMP/69/2005-KPT dated 17 January 2006. The port is directed to formulate suitable revision proposal at the earliest for the abovementioned landed estates which have not been reviewed since July 1994.
- (xii). The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. January 2004 i.e. on expiry of five years from the date of previous revision of rates. The KPT has reported that the lease agreement with the lessees contain a clause allowing for retrospective revisions of lease rental. It is also relevant to mention that the guidelines issued by the Government in March 2004 require revision of the base rate once in five years. In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that the lease agreements entered by the KPT contain a

specific clause allowing retrospective revision, this Authority accepts the proposal of the KPT for retrospective revision of rates in respect of its Gandhidham Township Land from 1 January 2004.

- (xiii). As per the Government guidelines, the lease rent fixed is subject to an automatic annual escalation at 2%. As regards, the other conditionalities, governing the lease rentals, the KPT is advised to ensure that it is in line with the Government guidelines.

13. In the result, based on a collective application of mind and for the reasons given above, this Authority provisionally accords approval to the following rates of lease rental along with governing conditionalities for allotment of land from 1 January 2004 as proposed by the KPT in respect of the Gandhidham Township Land subject to the condition that the port should consider all the factors prescribed by the Government in its Land Policy and adopt the one which is most beneficial to it and the bills should be raised / adjusted accordingly.

Sr. No.	Sector	Lease rate per annum per sq.mtr. (Rs.)
1.	Sector-1	48
2.	Sector-2	48
3.	Sector-3	48
4.	Sector-4	48
5.	Sector-5	48
6.	Sector-6	27
7.	Sector-7	27
8.	Sector-8	96
9.	Sector-9	144
-10.	Sector-10	60
11.	Sector-11	75
12.	Sector-12	75
13.	Sector-13	27
14.	Sector-14	27
15.	1-A	192
16.	NU-10-B	48
17.	NU-3	48
18.	NU-4	30
19.	DC-6 Main (composite purpose)	144
20.	DC-5 (a). NU-1,2&5 (b). NU-3 & 4 (c). DC5 Main	48 27 144

#### Notes

- (i). The lease rent prescribed above will bear an escalation @ 2% per annum.
- (ii). The base rates prescribed will be valid for a period five years with effect from 1 January 2004.
- (iii). All other conditions governing the lease rentals shall be in line with the Government guidelines.

BRAHM DUTT, Chairman

[ADVT/III/4/143/08-Exty.]